

Commune de
DOUE

Plan Local d'Urbanisme
RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et
Signature du Président :

Sommaire

LEXIQUE.....	5
---------------------	----------

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	9
--	----------

Champs d'application territoriale du plan.....	12
Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations ...	12
Divisions du territoire en zones.....	12
Mentions graphiques	14
Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	14
Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre du L151-19 et du L151-23 du code de l'urbanisme	14

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
---	-----------

CHAPITRE 1 : ZONE UA	19
CHAPITRE 2 : ZONE UB	37
CHAPITRE 3 : ZONE UC	54

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	71
--	-----------

CHAPITRE UNIQUE : ZONE A	73
--------------------------------	----

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	87
--	-----------

CHAPITRE UNIQUE : ZONE N	89
--------------------------------	----

ANNEXES.....	100
---------------------	------------

ANNEXE 1 – <i>Liste des espèces végétales recommandées</i>	102
--	-----

ANNEXE 2 – <i>Liste des espèces végétales invasives</i>	108
---	-----

Lexique

Aux fins du présent règlement, on entend par :

➡ Voirie et accès

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

⇒ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇒ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

➡ Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

➡ Extensions

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

➡ Construction annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction

principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (expl : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...).

➡ **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

➡ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

➡ **Emprise au sol**

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

➡ **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

➡ **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'Article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Titre 1 :

Dispositions Générales



Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L.151-8 à L.151-42 ainsi que R.151-9 à R.151-55.

Champs d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de DOUE.

Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R.111.2 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.4. : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R.111.26. : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R.111.27 : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

Divisions du territoire en zones

Les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte :

→ LES ZONES URBAINES :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Sur le territoire de DOUE, on distingue :

- **La zone UA :** Cette zone urbaine correspond au centre bourg de DOUE, dans laquelle les capacités des équipements publics existants permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle comporte principalement du bâti dense avec des constructions à vocation d'habitat, de services, de commerces et d'équipements publics.

- **La zone UB** qui correspond à un tissu urbain moins dense que le centre ancien, implanté en ordre discontinu ou groupé. Cette zone comporte principalement des constructions à vocation d'habitat. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.
- **La zone UC** qui correspond à des hameaux denses dispersés sur le territoire le long de grands axes de circulation. Cette zone comporte principalement des constructions à destination d'habitat et d'activités agricoles. L'assainissement y est individuel.

→ **LES ZONES À URBANISER :**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (Article R.151-20 du code de l'urbanisme).

→ **LES ZONES AGRICOLES :**

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (Article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone agricole comporte un secteur :

- *Le secteur Ap*, est un secteur inconstructible identifié au sud-est de la butte de DOUE afin de préserver les vues depuis l'église.

→ **LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER :**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (Article R.151-24 du code de l'urbanisme).

La zone Naturelle comporte deux secteurs :

- Le secteur Nj correspondant aux jardins de centre bourg ;
- Le secteur Ns réservé aux équipements publics liés aux activités de loisirs et de plein air.

Mentions graphiques

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les bâtiments d'élevage soumis à périmètres d'isolement ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre ;
- Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans le respect de l'Article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'Article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Les prescriptions figurent dans le règlement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Document n°3). Les zones à urbaniser sont soumises à des Orientations d'Aménagement qui doivent être respectées.

Dispositions particulières concernant les éléments du patrimoine bâti et naturel identifiés au titre du L151-19 et du L151-23 du code de l'urbanisme

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Ces éléments sont les suivants :

1. Lavoir à l'entrée ouest du bourg
2. Puit – Le Croupet
3. Puit – La Loge

4. Puit – Le Petit Saussoy

5. Puit artésien

- Les mares réparties sur le territoire
- Les zones humides de classe 1 et 2 issues des études de la DRIEE et les secteurs à enjeux zones humides identifiés par le SAGE.

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition ou la suppression des éléments de patrimoine identifiés au PLU est interdite.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Les éléments paysagers identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur.
- Les mares identifiées au plan de zonage doivent être préservées (pas de modification du régime d'alimentation, pas de remblaiement ou d'exhaussement injustifiés). Seuls les travaux d'entretien sont autorisés.
- La réglementation sur les zones humides identifiées au plan de zonage est reportée aux articles 1 et 2 de chaque zone concernée.

Rappel sur la prise en compte des zones humides non identifiées au PLU

La commune de Doue abrite de nombreuses zones humides de classe B (étude des enveloppes d'alertes réalisée par la DRIEE – cf. carte présentée dans le rapport de présentation). Ces zones correspondent aux zones pour lesquelles les informations

existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Pour cette raison, le PLU ne les identifie pas de manière réglementaire sur le plan de zonage.

Toutefois, il est rappelé aux porteurs de projets qui seraient concernés par ces zones (classe B), de vérifier le caractère humide ou non des terrains avant d'entamer des travaux pouvant engendrer des modifications sur la nature des sols et de ce fait sur le fonctionnement hydraulique des zones humides.

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines



CHAPITRE 1 : ZONE UA

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Le permis de démolir est obligatoire en zone UA

UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles ;
- Les activités agricoles
- Les entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La surface de plancher des annexes doit être inférieure à 25 m².

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UA 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Le changement de destination du bâtiment identifié sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme (ancien restaurant) est interdit vers une autre destination que celle du commerce et des activités de services.

Cette interdiction sera toutefois levée au bout de 2 ans de vacance du bâtiment.

UA 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

UA 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UA 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

UA 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UA 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

UA 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

UA 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

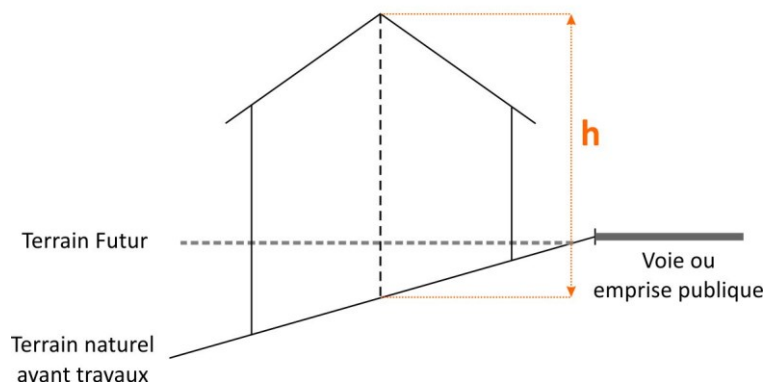
UA 11 – Règles maximales d’emprises au sol

Non réglementé.

UA 12 - Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut, mesurée depuis le sol naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- La reconstruction à l’identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

UA 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

UA 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter :

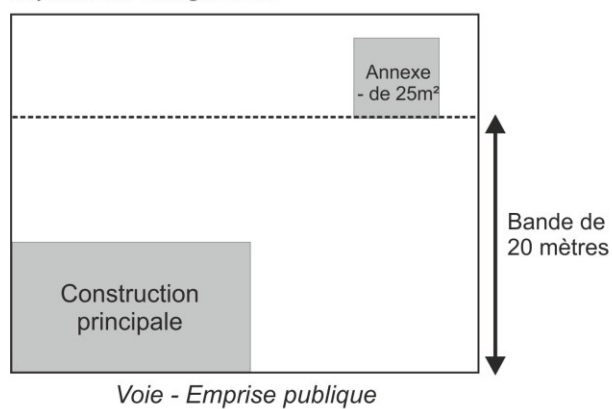
Au sein d'une bande de 20 mètres depuis l'alignement des voies existantes ou à créer ;

- Soit à l'alignement des voies publiques.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

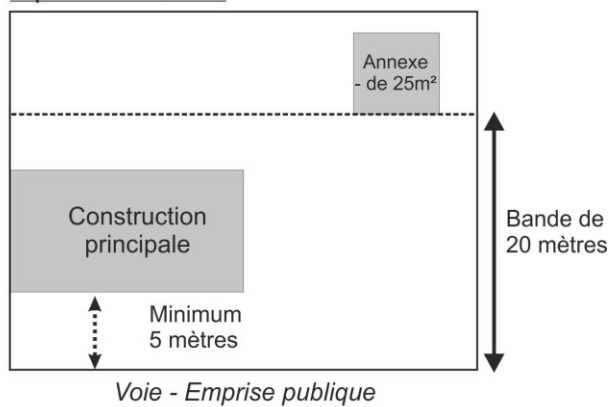
Au-delà de la bande de 20 mètres, sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes ;
- Les extensions de constructions existantes ;
- Les constructions s'appuyant sur une construction mitoyenne existante déjà implantée en retrait.

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



UA 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

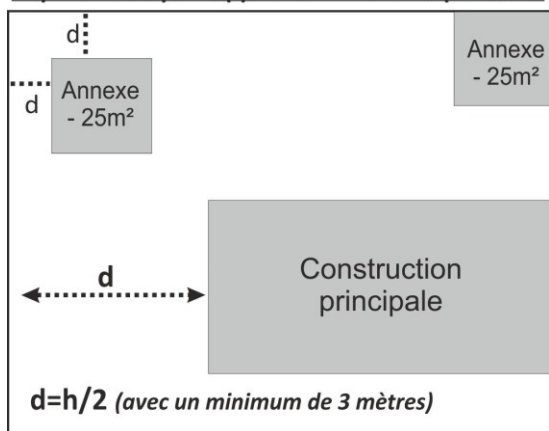
Les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

L'implantation en fond de parcelle de construction d'habitation est interdite

Seuls les garages, annexes et dépendances sont autorisés en fond de parcelle s'ils sont d'une surface inférieure à 25 m².

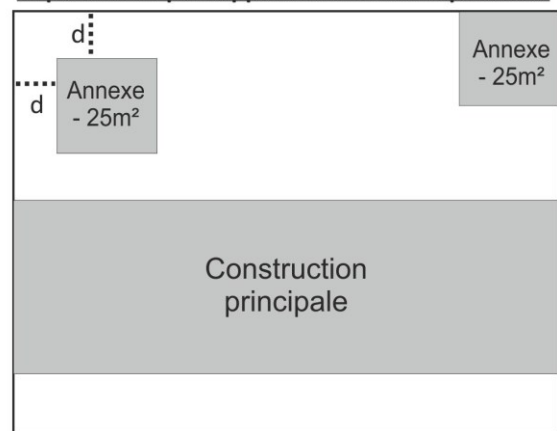
Si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ladite limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives

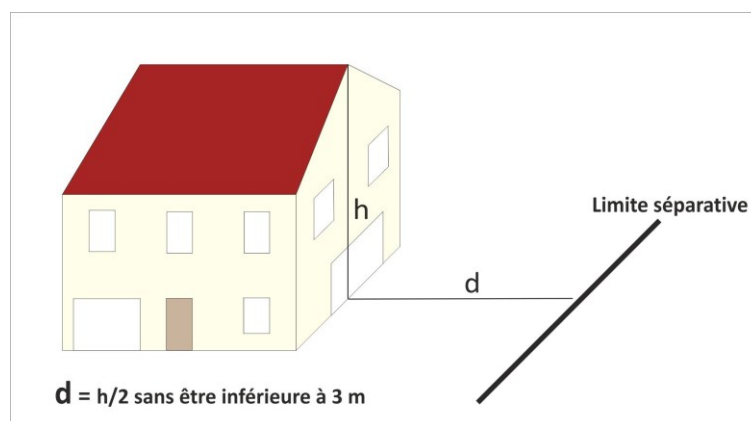


Voie - Emprise publique

Implantation par rapport aux limites séparatives



Voie - Emprise publique

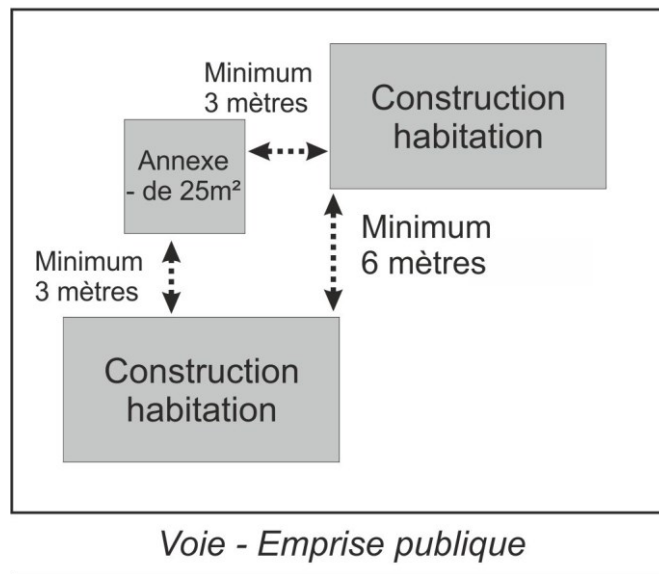


UA 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

Les annexes isolées doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des constructions existantes.

Distance entre les constructions



Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

1. Dispositions générales

En application de l'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 ».

Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Dans le périmètre de protection du monument historique, la réglementation des Bâtiments de France est appliquée à toute construction nouvelle ou existante.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossier, parpaings.

2. Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

La longueur maximale du pignon sera égale à 70 % de la longueur de la façade.

Les façades :

En cas de réhabilitation, les enduits originaux et les façades en pierre meulière, seront préservés selon les préconisations de l'Architecte des Monuments de France

Dans le cadre de la construction les coloris des enduits possibles sont les suivants, selon la palette de nuances du CAUE77 - 27 Place du Marché 77120 COULOMMIERS :

Les enduits



La réalisation de l'enduit devra être faite dans un maximum de 2 ans après achèvement des travaux

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate vieillie.

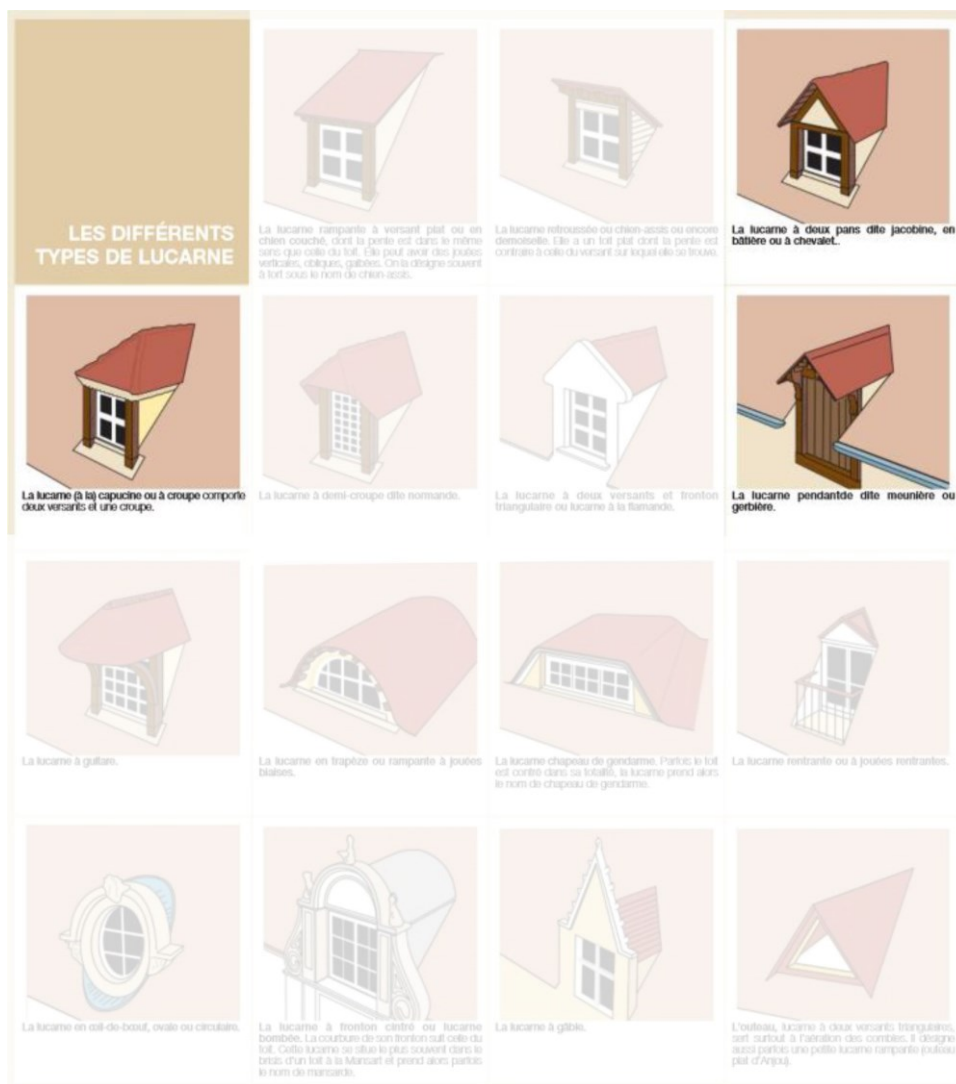
Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas et des annexes.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, Plaque polyester, Polycarbonate et acier sont interdites.

Le recours aux toitures et les murs végétalisés est autorisé pour les constructions principales et leurs annexes.

En outre pour les annexes, dépendances et vérandas sont autorisés :

- ✓ En vitrage clair en verre ou tuiles plates de ton vieillie et termotop.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables), la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, plus hautes que larges (à la capucine, à frontons ou à 2 pentes) et garder des dimensions modestes.



Les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable en tout état de cause inférieure à 20 % de la toiture.

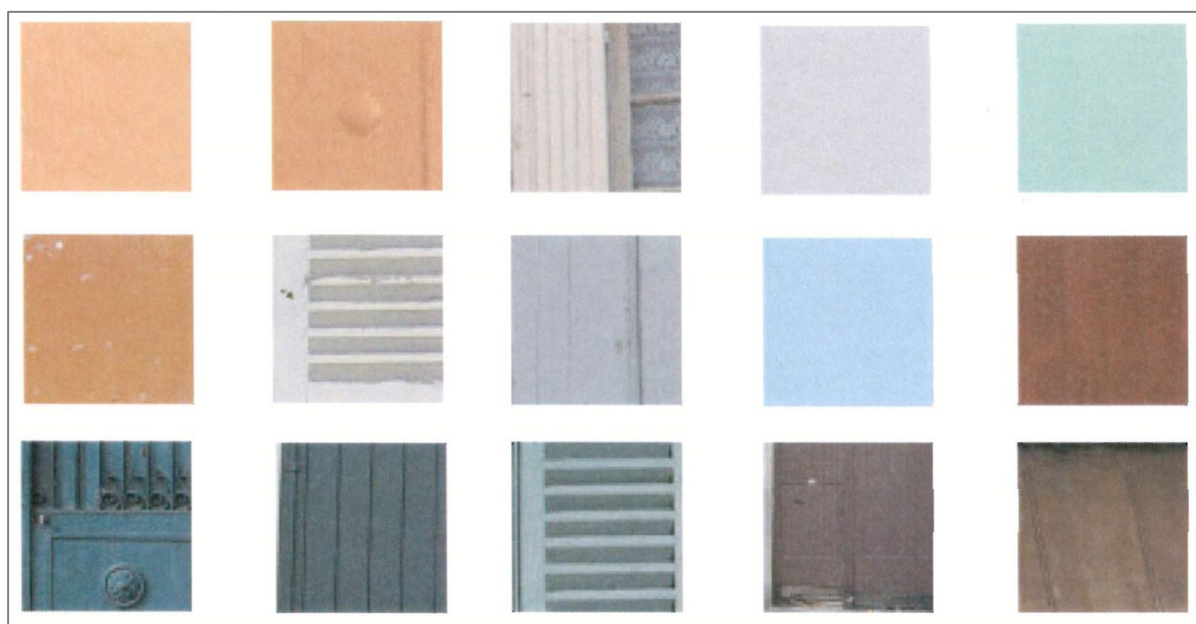
Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

Les volets de bois pleins, persiennés ou roulants ainsi que les menuiseries seront peints conformément au nuancier en annexe du présent règlement.



3. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre et des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être en tuiles vieilles.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments et cachés par des plantations.

Dans le périmètre du site inscrit, il faudra se conformer aux prescriptions du service des Bâtiments de France (UDAP).

4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Clôtures :

Les clôtures et les portails sur rue implantés à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être composées soit :

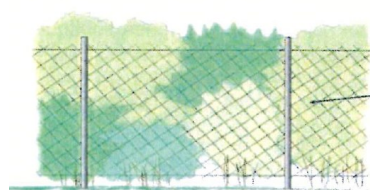
- D'un muret de 50 cm minimum avec grillage doublée d'une haie vive composée d'essences locales avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes.
- D'un muret de 50 cm avec une grille peinte à barreaudage vertical.

L'aspect des murets doit être en harmonie avec celui des façades.

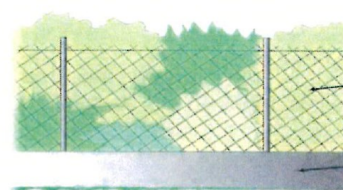
- Les brises vues en plastique, les filets, les palplanches, les canisses et imitant les haies, le bois, les paillages, plaques PVC sont interdites.
- Les plaques de béton sont interdites
- Les clôtures et les portails en PVC de couleur blanc, sont interdits

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et devront être doublées d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.



Système à claire voie



Système à claire voie

Muret

Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

UA 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UA 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UA 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

10 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UA 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il sera planté un arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle non imperméabilisée en respectant une distance d'au moins 8 mètres de toutes les limites séparatives.

UA 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

UA 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite (voir liste des plantes à utiliser en annexes).

UA 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

UA 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il sera demandé l'installation d'une citerne de récupération de l'eau de pluie ou un puisard ou un autre système de récupération pour tous nouveaux projets de construction.

UA 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret. Dans ce dernier cas la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

Sous-section 4 – Stationnement

UA 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement minimum.
- Constructions à destination de bureau, d'artisanat et commerce de détail : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher, dans

l'enceinte de l'unité foncière.

Pour les activités de commerces de détail et d'artisanat, il n'est pas exigé de place de stationnement en cas de surface de plancher, destinée à l'activité, inférieure à 50 m².

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- En cas de division d'un logement individuel en plusieurs logements, il sera prévu une place de stationnement par logement créé.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0,80 m
 - Longueur : 2,00 m
 - Dégagement : 1,80 m
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques suivants :
 - Largeur : 2,50 m
 - Longueur : 5 m
 - Dégagement : 6 X 2,50 m
 - Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Conformément à l'Article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants, des places de stationnement doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement pour les vélos :

- En habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m² pour le local.
- En matière de bureaux : 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs,

- Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

UA 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UA 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UA 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UA 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le

raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. Au sein de la zone d'assainissement collectif du schéma directeur d'assainissement, toute construction doit obligatoirement s'y raccorder

Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UA 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera préférentiellement à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu (impossibilité technique avérée), si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, l'obtention d'une autorisation préalable de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente est obligatoire.

UA 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est créé au sein de la zone UA.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Le permis de démolir est obligatoire en zone UB.

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles ;
- Les activités agricoles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- La surface de plancher des annexes doit être inférieure à 25 m².

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UB 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

UB 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

UB 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UB 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

UB 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UB 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

UB 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

UB 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UB 11 – Règles maximales d’emprises au sol

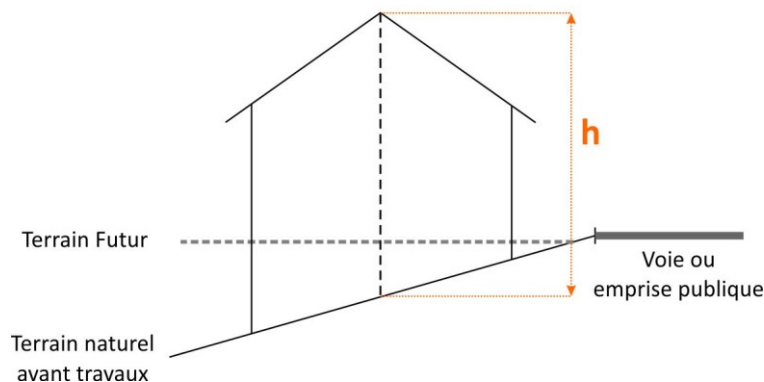
Les constructions à destination d’habitat et d’annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l’unité foncière.

Les autres constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 70 % de l’unité foncière.

UB 12 - Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au point le plus haut, mesuré depuis le sol naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

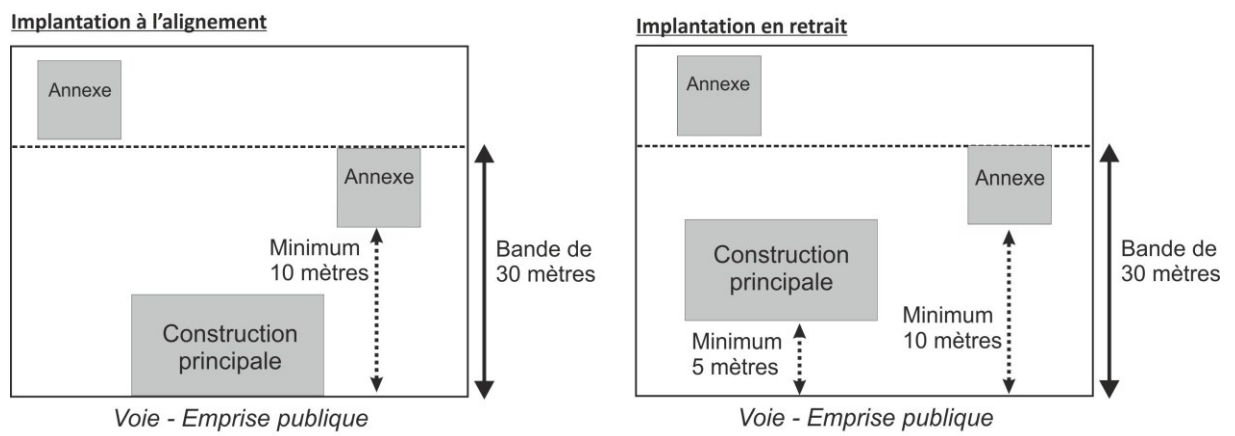
Non réglementé.

UB 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent s'implanter :

Au sein d'une bande de 30 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;

- Soit à l'alignement des voies publiques.
- Soit avec un recul de 5 mètres minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.



Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer

Au-delà de la bande de 30 mètres, sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes de moins de 25 m² ;
- Les extensions de constructions existantes ;
- Les constructions s'appuyant sur une construction mitoyenne existante déjà implantée en retrait.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

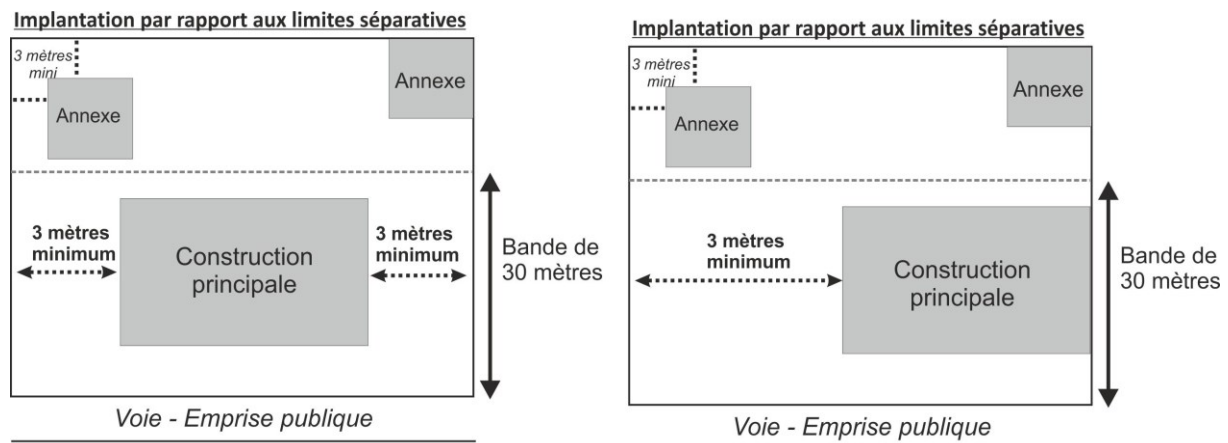
UB 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à

créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives
- soit sur une limite séparative en observant un retrait minimum de 3 mètres des autres limites séparatives.

Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les annexes et les locaux accessoires peuvent s'implanter soit à l'alignement de toutes les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres minimum.



Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

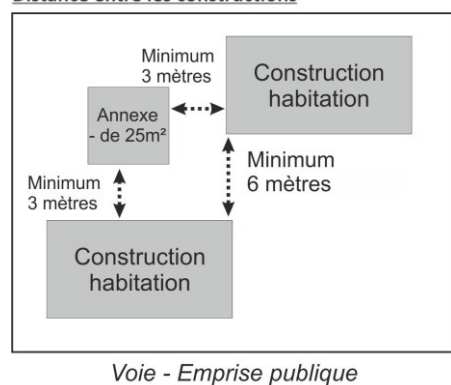
La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de 10 ans est autorisée

Distance entre les constructions



Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

1. Dispositions générales

En application de l'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 ».

Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Dans le périmètre de protection du monument historique, la réglementation des Bâtiments de France est appliquée à toute construction nouvelle ou existante.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings.

2. Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

La longueur maximale du pignon sera égale à 70 % de la longueur de la façade.

Les façades :

En cas de réhabilitation, les enduits originaux et les façades en pierre meulière seront

préservés selon les préconisations de l'Architecte des Monuments de France en fonction de la zone de protection de la Butte.

Dans le cadre de la construction les coloris des enduits possibles sont les suivants, selon la palette de nuances du CAUE77 - 27 Place du Marché 77120 COULOMMIERS :

Les enduits



La réalisation de l'enduit devra être faite dans un maximum de 2 ans après achèvement des travaux.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la petite tuile plate vieillie.

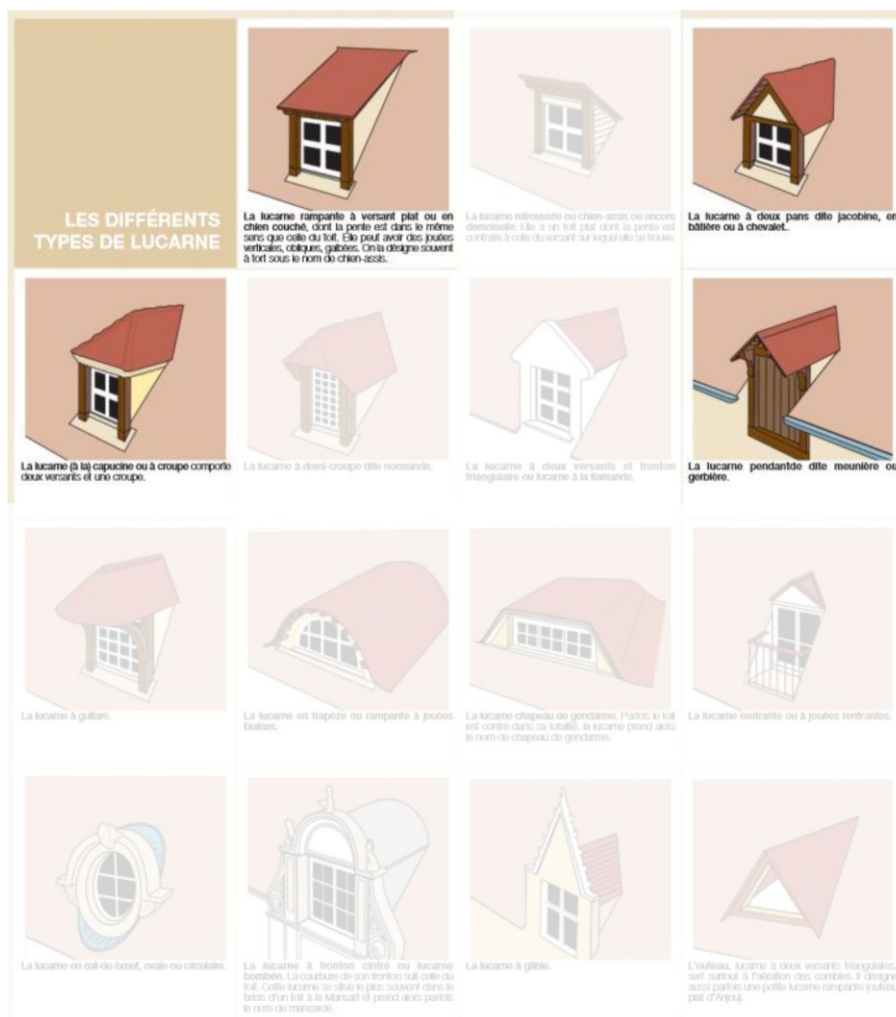
Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas, des annexes et des garages.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, Plaque polyester, Polycarbonate et acier sont interdites.

Le recours aux toitures et les murs végétalisés est autorisé pour les constructions principales et leurs annexes.

En outre pour les annexes, dépendances et vérandas sont autorisés :

- ✓ En vitrage clair en verre ou tuiles de ton vieillie et termotop.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables), la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, plus hautes que larges (à la capucine, à frontons ou à 2 pentes) et garder des dimensions modestes.



Les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable en tout état de cause inférieure à 20 % de la toiture.

Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges.

Les volets de bois pleins, persiennés ou roulants ainsi que les menuiseries seront peints conformément au nuancier du présent règlement.



Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

3. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en œuvre et des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée, excluant le blanc.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

Dans le périmètre du site inscrit, il faudra se conformer aux prescriptions du service des Bâtiments de France (UDAP).

4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Clôtures

Les clôtures et les portails sur rue implantés à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être composés soit :

D'un muret de 50 cm minimum avec grillage doublée d'une haie vive composée d'essences locales avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes.

→ D'un muret de 50 cm avec une grille peinte à barreaudage vertical.

L'aspect des murets doit être en harmonie avec celui des façades.

→ Les brises vues en plastique, les filets, les palplanches, les canisses et imitant les haies, le bois, les paillages, plaques PVC sont interdites.

→ Les plaques de béton sont interdites

→ Les clôtures et les portails en PVC de couleur blanc, sont interdits

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret. Dans ce dernier cas la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm et devront être doublées ou non d'une haie d'essence locale



Dispositions particulières

La construction d'une maison avec sous-sol pourra être refusée en fonctions des zones humides.

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

UB 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UB 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Non réglementé.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UB 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

25 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

UB 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il sera planté un arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle non imperméabilisée.

UB 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

UB 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

L'épandage de produits phytosanitaires est interdit sur une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des rus et des cours d'eau.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces végétales non indigènes au territoire est interdite.

UB 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

UB 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il sera demandé l'installation d'une citerne de récupération de l'eau de pluie ou puisard ou autre système de récupération pour tous nouveaux projets de construction.

UB 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret. Dans ce dernier cas la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

Sous-section 4 – Stationnement

UB 27 – Obligations de réalisation d’aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu’aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes.

- dégagements et accès compris.

Nombre d’emplacements :

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement minimum
- Constructions à destination de bureau, d’artisanat et commerce de détail : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- Constructions à destination d’hébergement hôtelier et touristique: il est exigé la réalisation d’une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de plancher.
- En cas de division d’un logement individuel en plusieurs logements, il sera prévu une place de stationnement par logement créé.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les dimensions minimum d’une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0,80 m
 - Longueur : 2,00 m
 - Dégagement : 1,80 m
- Les dimensions minimum d’une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques suivants :
 - Largeur : 2,50 m
 - Longueur : 5 m
 - Dégagement : 6 X 2,50 m

- Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Conformément à l'Article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants, des places de stationnement doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement pour les vélos :

- En habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m² pour le local.
- En matière de bureaux : 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs,
- Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

UB 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UB 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès par une cour commune est autorisé sous réserve de l'autorisation des copropriétaires de ladite cour.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

UB 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non réglementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UB 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Eaux usées : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur

la parcelle après traitement.

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
3	Bourg - Elargissement de voirie	197 m ²	Commune de DOUE
4	Bourg – Aménagement du carrefour	197 m ²	Commune de DOUE

UB 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera préférentiellement à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu (impossibilité technique avérée), si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, l'obtention d'une autorisation préalable de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente est obligatoire.

UB 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

CHAPITRE 3 : ZONE UC

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Le permis de démolir est obligatoire en zone UC.
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- *La zone est concernée par la Servitude d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. L'arrêté Préfectoral qui définit les prescriptions applicables est annexé au présent règlement.*

UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités industrielles ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Stationnement, hors garage, supérieur à trois mois de caravanes isolées.

UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni aucune insalubrité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves irréparables aux personnes et aux biens.
- La surface de plancher des annexes doit être inférieure à 25 m².
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

UC 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

UC 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

UC 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

UC 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

UC 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

UC 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

UC 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

UC 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

UC 11 – Règles maximales d’emprises au sol

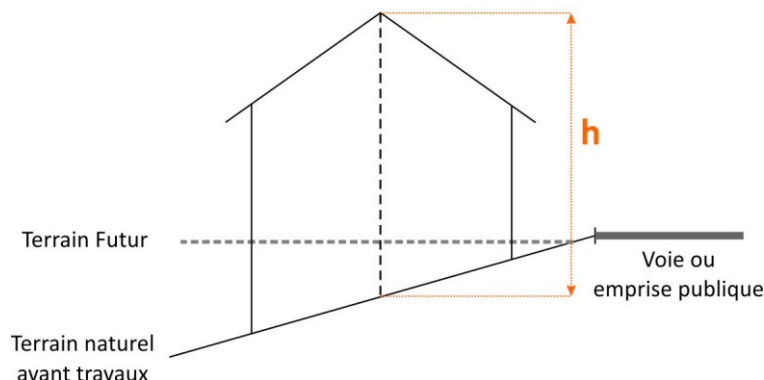
Les constructions à destination d’habitat et d’annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 60 % de l’unité foncière.

Les autres constructions et leurs annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 40 % de l’unité foncière.

UC 12 - Hauteur des constructions

La hauteur de toutes constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesuré depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 4,5 mètres au point le plus haut, mesuré depuis le sol naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

UC 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

UC 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

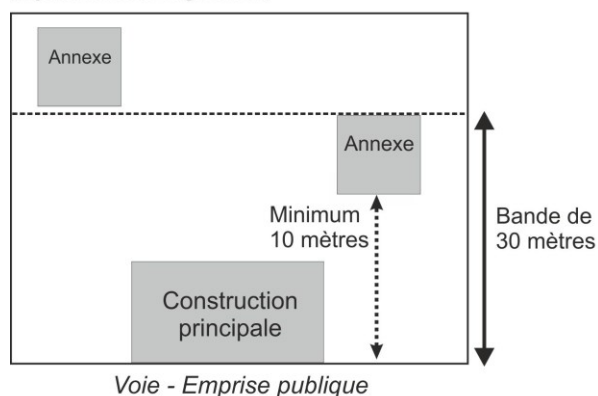
Les constructions principales doivent s'implanter :

Au sein d'une bande de 30 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;

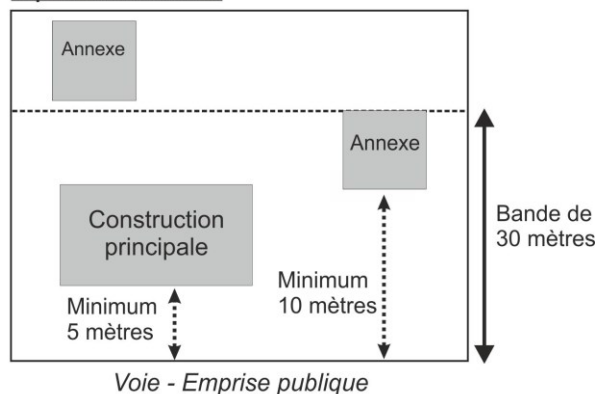
- Soit à l'alignement des voies publiques.
- Soit avec un recul de 5 mètres minimum depuis l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer

Implantation à l'alignement



Implantation en retrait



Au-delà de la bande de 30 mètres, sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes ;
- Les extensions de constructions existantes ;

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

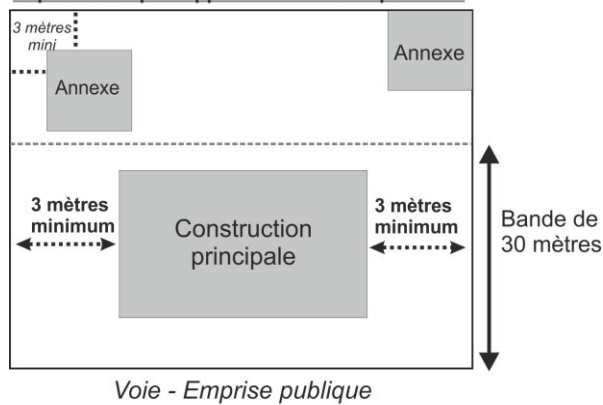
UC 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 30 mètres mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

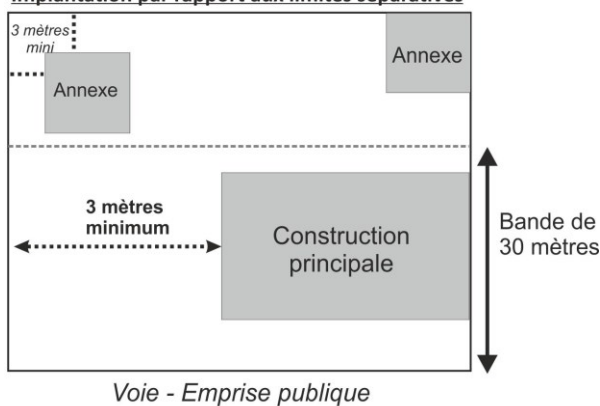
- soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives
- soit sur une limite séparative en observant un retrait minimum de 3 mètres

des autres limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives



Implantation par rapport aux limites séparatives



Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée depuis l'emprise publique des voies existantes ou à créer les annexes et les locaux accessoires peuvent s'implanter soit à l'alignement de toutes les limites séparatives, soit avec un retrait de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

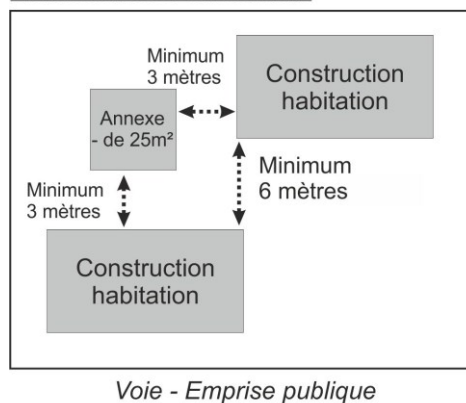
UC 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 6 m.

Les annexes doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum des constructions existantes.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Distance entre les constructions



Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

1. Dispositions générales

En application de l'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 ».

Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions existantes et environnantes.

Dans le périmètre de protection du monument historique, la réglementation des Bâtiments de France est appliquée à toute construction nouvelle ou existante.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossier, parpaings.

2. Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

La longueur maximale du pignon sera égale à 70 % de la longueur de la façade.

Les façades :

En cas de réhabilitation, les enduits originaux seront préservés, les façades en pierre ou briques apparentes seront conservées ainsi que les modénatures qui structurent les façades (linteaux, corniches, encadrement des ouvertures, ...).

Dans le cadre de la construction les coloris des enduits possibles sont les suivants, selon la palette de nuances du CAUE77 - 27 Place du Marché 77120 COULOMMIERS :

Les enduits



La réalisation de l'enduit devra être faite dans un maximum de 2 ans après achèvement des travaux

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

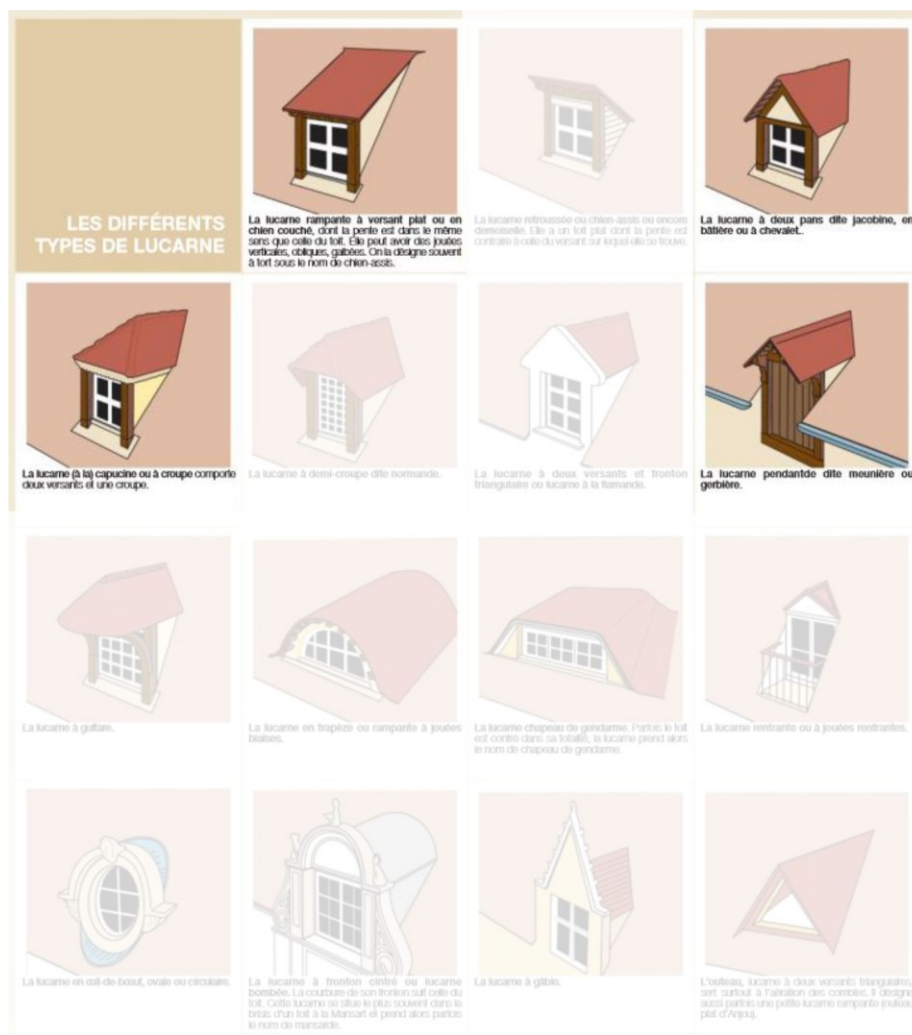
Des pentes plus faibles sont autorisées pour les couvertures des vérandas et des annexes.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, plaque de polyester, polycarbonate et acier sont interdites.

Le recours aux toitures et les murs végétalisés est autorisé pour les constructions principales et leurs annexes.

En outre pour les annexes, dépendances et vérandas sont autorisés :

- ✓ En vitrage clair, en verre, tuiles plates de ton vieillie ou termotop.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables), la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.
- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle, plus hautes que larges (à la capucine, à frontons ou à 2 pentes) et garder des dimensions modestes.



Les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable en tout état de cause inférieure à 20 % de la toiture.

Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.



Les volets de bois pleins, persiennés ou roulants ainsi que les menuiseries seront peints conformément au nuancier en annexe du règlement.

3. Construction à vocation d'activités

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies

et les portes).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être en tuiles vieilles.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments et cachés par des plantations.

Dans le périmètre du site inscrit, il faudra se conformer aux prescriptions du service des Bâtiments de France (UDAP).

4. Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Clôture :

Les clôtures et les portails sur rue implantés à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être composées soit :

D'un muret de 50 cm minimum avec grillage doublée d'une haie vive composée d'essences locales avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes.

→ D'un muret de 50 cm avec une grille peinte à barreaudage vertical.

L'aspect des murets doit être en harmonie avec celui des façades.

→ Les brises vues en plastique, les filets, les palplanches et les canisses sont interdites.

→ Les plaques de béton sont interdites

→ Les clôtures et les portails en PVC de couleur blanc, sont interdits

En limite séparative, la hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et devront être doublées d'une haie d'essence locale (voir annexe). Dans ce dernier cas la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.



Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

UC 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10 % de la surface de plancher de la construction projetée.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, en évitant l'émission de gaz à effet de serres tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

UC 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Des mares et des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments sont énoncées dans le « Titre I - Dispositions générales » du présent document.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UC 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

30 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité.

UC 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Il sera planté un arbre de haute tige pour 200 m² de parcelle non imperméabilisée, en respectant une distance d'au moins 8 mètres de toutes les limites séparatives

UC 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales (avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes) est obligatoire.

UC 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

L'épandage de produits phytosanitaires est interdit sur une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des rus et des cours d'eau.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

UC 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé

UC 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Il sera demandé l'installation d'une citerne de récupération de l'eau de pluie ou puisard ou autre système de récupération pour tous nouveaux projets de construction.

UC 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé

Sous-section 4 – Stationnement

UC 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions

existantes.

Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à destination de bureau, d'artisanat et commerce de détail : il est exigé une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.
- En cas de division d'un immeuble individuel en plusieurs logements, il sera prévu une place de stationnement par logement créé.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - Largeur : 0,80 m
 - Longueur : 2,00 m
 - Dégagement : 1,80 m
- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques suivants :
 - Largeur : 2,50 m
 - Longueur : 5 m
 - Dégagement : 6 X 2,50 m
 - Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

Conformément à l'Article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants, des places de stationnement doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places de stationnement pour les vélos :

- En habitat collectif : 0,75 m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m² pour le local.
- En matière de bureaux : 1,5 m² de local pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs,
- Pour les établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

UC 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

UC 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès par une cour commune est autorisé sous réserve de l'accord des copropriétaires de ladite cour.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.

UC 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

UC 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est

interdite.

Eaux résiduelles industrielles et professionnelles : Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

UC 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera préférentiellement à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu (impossibilité technique avérée), si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, l'obtention d'une autorisation préalable de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente est obligatoire.

UC 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Un emplacement réservé est créé au sein de la zone UC

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Les Neuillis – Défense incendie	315 m ²	Commune de DOUE

Titre 3 :

Dispositions applicables aux zones agricoles



CHAPITRE UNIQUE : ZONE A

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégées au PLU au titre de l'Article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la zone.
- *La zone est concernée par la Servitude d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. L'arrêté Préfectoral qui définit les prescriptions applicables est annexé au présent règlement.*

A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions non liées aux activités agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises.
- L'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Les aires de stockage en plein air de matériaux,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les abords des rus et cours d'eau sont inconstructibles sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute

urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
- Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements et exhaussements
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement,
 - Les dépôts de toute nature,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
 - L'imperméabilisation des sols.

A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment nécessaire à l'activité agricole et dont elles contribuent au bon fonctionnement ou à la surveillance.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité agricole et qu'elles soient implantées avec un retrait minimum de 50 mètres des limites des zones urbaines inscrites au plan de zonage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaire à l'activité agricole.
- Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 25 m² maximum. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 m².
- Les annexes isolées, abris de jardins, garage et piscine seront situés à moins de 15 m de la construction principale.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 sur le plan de zonage, à vocation d'habitat ou d'hébergements touristiques. Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'Article 112-1-1 du Code Rural de la Pêche

- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;
- Les centres équestres reconnus comme activité agricole s'ils sont situés à plus de 100 m des habitations.
- Les élevages de chevaux à condition de comporter au moins 10 chevaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Au sein du secteur Ap, sont seulement autorisées :
 - les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de l'eau potable et de l'assainissement collectif ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - Les extensions des bâtiments agricoles existants.
 - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
 - Les annexes des constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 25 m² maximum. Pour les annexes et dépendances dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 m².
 - Les annexes isolées, abris de jardins, garage et piscine seront situés à moins de 15 m de la construction principale.
- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :
 - Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
 - Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

A 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

A 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

A 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

A 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

A 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

A 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

A 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

A 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

A 11 – Règles maximales d’emprises au sol

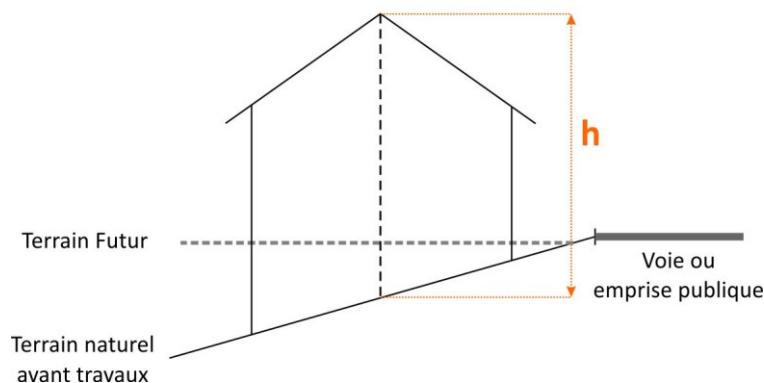
Les constructions d’habitation et leurs d’annexes ne doivent pas dépasser une emprise au sol supérieure à 50 % de l’unité foncière.

La reconstruction à l’identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination est autorisée ;

A 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

Illustration du calcul de la hauteur



Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » .

A 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur

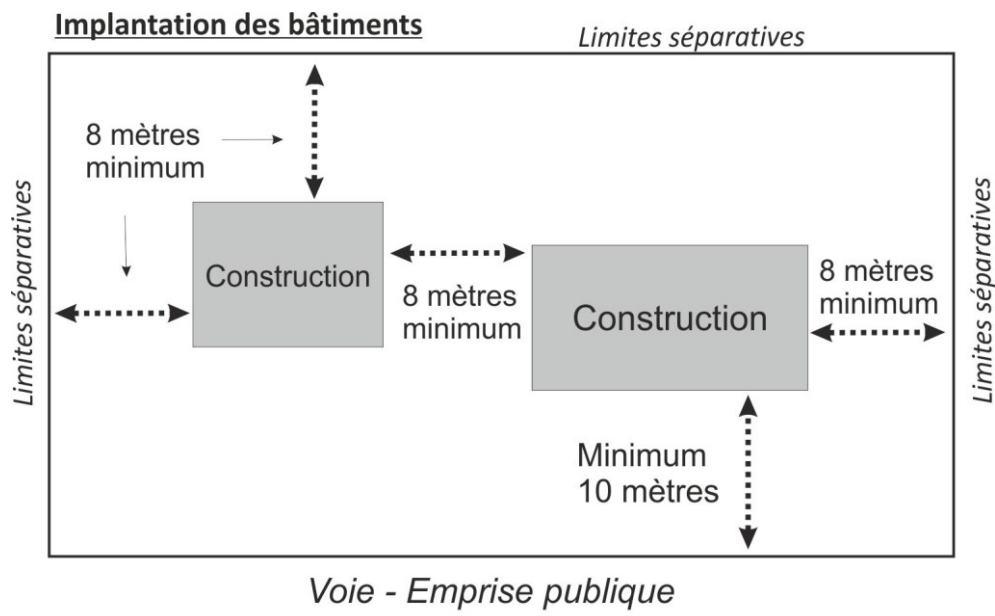
Non réglementé.

A 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé.



A 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisé.

A 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

En application de l'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 ».

Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings,

❖ Les constructions d'habitation, garages, annexes et dépendances

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, plaque de polyester, polycarbonate et acier sont interdites.

Le recours aux toitures et les murs végétalisés est autorisé pour les constructions principales et leurs annexes.

En outre pour les annexes, dépendances et vérandas de – de 25 m² de surface de plancher sont autorisés :

- ✓ En vitrage clair, en verre, tuiles plates de ton vieillie ou termotop.
- Pourront cependant être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou les espaces environnants proches :
 - ✓ les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables), la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.
 - ✓ tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

Les extensions devront être en cohérence avec les constructions qu'elles étendent.

Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 mètre et être composées soit :

- d'un mur maçonné ayant le même aspect que la construction principale ;
- d'un muret bas de 0.5 mètre surmonté d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essence local (voir annexe).

Le PVC blanc est interdit.

❖ **Construction à vocation d'activités**

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes et des matériaux mis en œuvre que des coloris employés.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings...) est interdit.

Les teintes des murs et bardages devront être de couleur foncée, excluant le blanc.

Sont interdites les couleurs violentes ou trop claires apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage (hormis pour les enseignes, les entourages de baies et les portes).

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

❖ **Constructions diverses**

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

A 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie

solaire), géothermie, biogaz et des énergies recyclées ;

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Utiliser des composteurs pour les déchets fermentescibles.

A 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Des mares et des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments sont énoncées dans le « Titre I - Dispositions générales » du présent document.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Au moins 20 % de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre, non imperméabilisées ou éco-aménageables.

A 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Des plantations d'accompagnement à base d'essences locales seront réalisées autour des bâtiments agricoles, de façon à leur assurer une meilleure intégration paysagère.

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

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'Article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

A 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

A 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

L'épandage de produits phytosanitaires est interdit sur une bande de 5 mètres de part et

d'autre des berges des rus et des cours d'eau.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales (avec interdiction d'utiliser des espèces invasives ou monotypes) est obligatoire.

A 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

A 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Toute construction dont la surface de toiture est supérieure à 150 m² devra être accompagnée d'un bassin de rétention pour l'infiltration ou d'un récupérateur d'eau de pluie permettant le recyclage de l'eau de pluie pour le fonctionnement du site.

A 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Il est fortement recommandé d'avoir recours à des clôtures constituées de 3 fils barbelés ou de grillage grande maille, type grillage à moutons.

Sous-section 4 – Stationnement

A 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements (réhabilitation de bâtiments) ou aux extensions des constructions existantes.

Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

A 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

A 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

A 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : Les constructions à vocation d'habitat ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

A 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera préférentiellement à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu (impossibilité technique avérée), si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, l'obtention d'une autorisation préalable de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente est obligatoire.

A 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés créés au sein de la zone A :

N°	Destination	Surface	Bénéficiaire
2	Mélarchez – Défense incendie	325 m ²	Commune de DOUE
5	La Loge – Défense incendie	335 m ²	Commune de DOUE
6	Le Plessier – Défense incendie	325 m ²	Commune de DOUE
7	Bourg – Augmentation des capacités de stationnement à proximité des équipements publics	2025 m ²	Commune de DOUE

Titre 4 :

Dispositions applicables aux zones naturelles



CHAPITRE UNIQUE : ZONE N

SECTION 1 – AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).
- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage identifiés et protégés au PLU au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration
- Le permis de démolir est obligatoire en zone N.
- *La zone est concernée par la Servitude d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. L'arrêté Préfectoral qui définit les prescriptions applicables est annexé au présent règlement.*

N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article ci-après.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement des caravanes quelle que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises.
- L'installation d'habitations légères hors terrain aménagé.
- Toutes constructions et installations à moins de 10 mètres des berges des rus et des cours d'eau.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont également interdits :
- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
 - Les comblements, affouillements et exhaussements ;
 - Les nouveaux drainages, le remblaiement.
 - Les dépôts de toute nature ;
 - La création de plans d'eau artificiels ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;
 - L'imperméabilisation des sols.

N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions nécessaires à l'éducation à l'environnement.
- Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.) ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions d'habitation existantes.
- Les annexes des constructions d'habitation existantes, dans la limite d'une surface de plancher de 25 m² maximum. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 25 m².
- Les annexes isolées, abris de jardins, garage et piscine seront situés à moins de 15 m de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination ;

Au sein du secteur Nj, sont seulement autorisés les constructions d'abris de jardins d'une surface de plancher maximale de 20 m².

Au sein du secteur Ns, sont seulement autorisés les équipements publics liés aux sports et aux loisirs

Au sein de la trame zone humide identifiée au document graphique, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- Les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

Sous-section 2 – Mixité fonctionnelle et sociale

N 3 – Mixité des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

N 4 – Majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur

Non réglementé.

N 5 – Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

N 6 – Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale

Non réglementé.

N 7 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur

Non réglementé.

N 8 – Secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.

Non réglementé.

N 9 – Proportion de logement d'une taille minimale

Non réglementé.

N 10 – Pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement

Non réglementé.

SECTION 2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions

N 11 – Règles maximales d’emprises au sol

L’emprise au sol est limitée à 20 % de l’unité foncière.

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 5 ans est autorisée.

N 12 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage, mesurée depuis le sol naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

N 13 – Objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d’emprise au sol et de hauteur

Non réglementé.

N 14 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées doivent s’implanter avec un retrait de 10 mètres minimum de l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé.

N 15 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé.

N 16 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres les unes par rapport aux autres.

Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 17 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures

Dispositions générales

En application de l'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 ».

Dans le respect de l'Article L.111-16, les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Sont interdits :

- ➔ Les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ;
- ➔ L'emploi à nu de parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés grossiers, parpaings.

❖ Extension, garages, annexes et dépendances

Volume :

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Le volume des extensions autorisées sera en harmonie avec la construction qu'elles étendent.

Toitures :

Les constructions doivent être couvertes d'une toiture à pentes comprises entre 35° et 45°, recouvertes d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Des pentes plus faibles et des matériaux différents sont autorisés pour les couvertures des vérandas, des annexes et des locaux accessoires de moins de 25 m² de surface de plancher.

Pour toutes les constructions et les annexes, les toitures en tôle ondulée, tôle PVC, plaque de polyester, polycarbonate et acier sont interdites.

En outre pour les annexes, dépendances et vérandas de – de 25 m² de surface de plancher sont autorisés :

- ✓ En vitrage clair, en verre, tuiles plates de ton vieillie ou termotop.

Ouvertures :

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimensions plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction, sans saillies sur l'extérieur.

Clôtures

Les clôtures sur rue implantées à l'alignement des voies doivent avoir une hauteur maximale de 1,8 mètre et être composées soit :

Les clôtures seront constituées d'un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret. Dans ce dernier cas la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

❖ Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation et les activités restent soumises aux règles ci-dessus. Des adaptations demeureront toutefois possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Dispositions particulières

Les citernes ou installations similaires seront enterrés ou dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Sont interdits en façade sur rue :

- Les antennes paraboliques, sauf impossibilité technique justifiée,
- Les dispositifs tels que pompe à chaleur, climatiseur (ou tous dispositifs assimilés).

N 18 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, biogaz et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Utiliser des composteurs pour les déchets fermentescibles.

N 19 - Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger

Des mares et des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Les règles applicables à ces éléments sont énoncées dans le « Titre I - Dispositions générales » du présent document.

Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 20 – Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En dehors des constructions et installations, la parcelle foncière doit rester perméable.

N 21 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de

l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres au sein de ces Espaces Boisés Classés, reportés graphiquement sur les plans de zonage, sont soumis à autorisation hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

N 22 – Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques

Non réglementé.

N 23 – Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Les plantations constituant la ripisylve des rus et des cours d'eau doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

L'épandage de produits phytosanitaires est interdit sur une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des rus et des cours d'eau.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non indigènes au territoire est interdite.

N 24 – Éléments de paysage identifiés

Non réglementé.

N 25 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

N 26 – Règles relatives aux clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Non réglementé.

Sous-section 4 – Stationnement

N 27 – Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques)

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

Le nombre de places de stationnement est applicable aux nouveaux logements issus de constructions nouvelles ainsi qu'aux aménagements ou aux extensions des constructions

existantes.

Normes :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres ;
- et, dans le cas d'un parking, avoir une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente ne devra pas excéder 15 %, sauf impossibilité technique notoire.

N 28 - Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires

Dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, le nombre minimum de places de stationnement est ramené à un emplacement par logement, cet emplacement pouvant être un garage.

Section 3 - Équipement et réseaux

Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

N 29 - Conditions de desserte des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

N 30 - Emplacements réservés à destination de voirie

Non règlementé.

Sous-section 2 – Desserte par les réseaux

N 31 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable : Les constructions à vocation d'habitat ou destinées à accueillir et recevoir du public doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidanges de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n ° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le milieu naturel. Il est également interdit sur les voiries, caniveaux et sur le domaine public. Elles devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

N 32 – Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel, s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera préférentiellement à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu (impossibilité technique avérée), si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, l'obtention d'une autorisation préalable de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétente est obligatoire.

N 33 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

Sous-section 3 – Emplacements réservés

Aucun emplacement réservé n'est créé au sein de la zone N

Annexes



ANNEXE 1

LISTE DES ESPECES VEGETALES RECOMMANDEES



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune vert	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Indigène	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Indigène	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Indigène	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / Médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Janvier / Mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula alnoides</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyroster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseillier à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	



Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

ANNEXE 2

LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Porté-à-connaissance – Les zones humides de la Celle-sur-Morin – Novembre 2014

Annexe 13 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP :
<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

Porté-à-connaissance – Les zones humides de la Celle-sur-Morin – Novembre 2014

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirét	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop. subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

ANNEXE 3

Arrêté préfectoral instituant des SUP autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé



PREFET de SEINE-ET-MARNE

Préfecture

**Direction de la coordination
des services de l'État**

**Pôle du pilotage
des procédures d'utilité publique**

ARRETÉ PRÉFECTORAL n°17 DCSE SERV 21
instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques
autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits
chimiques

Commune de Doue
La Préfète de SEINE-ET-MARNE,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 ;

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.101-2, L.132-1, L.132-2, L.115-1 et suivants, L.153-60, L.161-1 et suivants, L.163-10, R.431-16 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.122-22 et R.123-46 ;

Vu l'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques ;

Vu le rapport de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie, en date du 31/08/15;

Vu l'avis émis par le Conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques de SEINE-ET-MARNE le 14 décembre 2017 ;

Considérant que les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en service à la date de l'entrée en vigueur des articles R.555-1 et suivants du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'institution de servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients qu'elles présentent,

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE ;

ARRETE

Article 1^{er}

Selon l'article L.555-16 du code de l'environnement, les périmètres à l'intérieur desquels les dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent sont déterminés par les risques susceptibles d'être créés par une canalisation de transport en service, notamment les risques d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes.

En application de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire à partir des canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur la carte annexée au présent arrêté (1).

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée au présent arrêté. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP 2 ou 3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP 1.

NOTA :En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Ouvrages concernant la commune de Doue (77162) :

1. **CANALISATIONS DE TRANSPORT DE DE GAZ NATUREL ET ASSIMILE EXPLOITÉES PAR LA SOCIETE GRTGAZ dont le siège social est situé 6, rue Raoul Nordling, 92270 BOIS-COLOMBES,**

Type d'ouvrage	Nom	Implantation	PMS	DN	Longueur dans la commune (en km)	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)			Influence
						SUP1	SUP2	SUP3	
Canalisation	DN1200 - 2015 - ARC DE DIERREY	enterré	67.7	1200	3.79381	600	5	5	traversant
Installation Annexe	DOUE - 77162					35	6	6	traversant

Article 2

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

Servitude SUP1 :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Article 3

Conformément à l'article R.555-46 du code de l'environnement, le maire informe le transporteur de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) délivré dans l'une des zones définies à l'article 2.

Article 4

Les servitudes instituées par le présent arrêté sont annexées aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales des communes concernées conformément aux articles L.151-43, L.153-60, L.161-1 et L.163-10 du code de l'urbanisme.

Article 5

En application de l'article R.555-53 du code de l'environnement, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs et sur le site internet de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE et adressé au maire de la commune de Doue.

Article 6

Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 7

Le Secrétaire Général de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE, le président de l'établissement public compétent ou le maire de la commune de Doue, le Directeur Départemental des Territoires de SEINE-ET-MARNE, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Énergie sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au Directeur Général de GRTgaz.

Fait à MELUN, le 19 décembre 2017

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture,

Nicolas de MAISTRE

(1) La carte des servitudes d'utilité publique annexée au présent arrêté peut être consultée dans les services de la Préfecture de SEINE-ET-MARNE et de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie ainsi que dans la mairie (ou l'établissement public compétent) de la commune concernée.

ANNEXE 1 : Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses concernant la commune de Doue

ANNEXE 2 : Définitions

PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation

DN : Diamètre Nominal de la canalisation.

Distances SUP : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique. En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans le(s) tableau(x) de l'article 1 du présent arrêté et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée au présent arrêté (annexe 1), les valeurs du(es) tableau(x) font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

Distance SUP 1 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement

Distance SUP 2 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement

Distance SUP 3 : cette distance correspond à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du code de l'environnement