

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

REVISION du P.L.U. FRESNES-SUR-MARNE

APPROBATION

3.1

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date 08/03/2021

Le Maire



Yves DURIS-MAUGER
Christophe LUQUET
9 D, Rue Léon Leroyer
— 77334 MEAUX CEDEX —
E-MAIL : meaux@ydm-geometre-expert.fr
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22
Fax : 01.60.25.50.41
Bureau Secondaire
12, Rue du Maréchal Joffre
— 77410 CLAYE SOUILLY —

N° de dossier : 16 137

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	2
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES.....	8
ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR	8
Définitions	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	43
ANNEXES	49
Bâtiments remarquables	49
Liste des essences locales préconisées	63
Liste des plantes invasives à proscrire.....	68
Palette de nuances	69
Le risque de retrait-gonflement des sols argileux	71

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, articles L.153-1 et suivants, et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fresnes-sur-Marne.

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

- Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d’Urbanisme (art. R.111-1 à R.111-50-1), à l’exception des articles d’ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à

la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R.111-27 : « 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. »

➤ Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- 2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie
- 3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans
- 4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U
- 5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)
- 6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment l'article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

➤ Règlements avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation

est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

Sursis à statuer. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- projet de travaux publics ou opération d'aménagement
- article L.153-11 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU
- article L.311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

- article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

- Article L.151-33 : localisation des aires de stationnement
- Article L.151-31 : réduction des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans le cadre de mise à disposition de véhicules électriques avec dispositif de recharge adapté ou véhicules propres en auto-partage
- Article L.151-30 : obligations minimales à déterminer pour le stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation et de bureau

Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à 40, ainsi que L.443-1, R.421-2 b), R.421-9 b), R.443-6.
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35
- Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : R.111-51

Reconstruction à l'identique et restauration des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Article L111-23 : la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.
 - En application des articles R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Bâtiments remarquables », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
 - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (articles R.151-34, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

➤ La prise en compte des risques naturels.

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée dans le préambule de chaque zone (cf. Informations du préambule).

Ce préambule indique la présence de risques technologiques, soit de cavités ou d'un aléa retrait-gonflement des argiles.

Les annexes du présent règlement écrit intègrent un guide de prise en compte de l'aléa retrait gonflement dans les constructions.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le préambule invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

La compétence GeMAPI sur tout le bassin versant de la Beuvronne est portée par le Syndicat Intercommunal du Bassin de la Haute et de la Basse Beuvronne.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones d'urbanisation futures (AU) et zones naturelles ou agricoles (N et A) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L151-46 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont :

Les zones dédiées à l'urbanisation

- la zone U, référencée au plan par l'indice U, avec :

➔ Un sous-secteur Ua, pour le tissu urbain caractéristique du centre-bourg,

- la zone UX, référencée au plan par l'indice UX, pour le tissu d'activités industrielles et portuaires.

- la zone AU, référencée au plan par l'indice AU, destinée à être urbanisée.

Les zones agricoles, naturelles ou non équipées, où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A, avec :

- Un sous-secteur Azh, de protection des zones identifiées comme humides.
- Un sous-secteur Ar, où les remblais sont autorisés.
- Un sous-secteur Ac, correspondant à l'emprise de l'activité de retraitement des déchets et de matériaux.

- la zone N, référencée au plan par l'indice N, avec :

- Un sous-secteur Nzh de protection des zones identifiées comme humides,
- Un sous-secteur Ne, avec les équipements de loisirs,
- Un sous-secteur Nr, où les remblais sont autorisés sous condition que le réaménagement soit paysagé.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et 16 articles :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article L421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

DEFINITIONS (sauf disposition contraire explicite dans le règlement de la zone)

Lexique national (RNU)

Annexes : bâtiments ou locaux secondaires, non contigus à des constructions à usage d'habitation, constituant des dépendances fonctionnelles, tels que celliers, réserves, garages, remises, abris de jardins, abris bûches, ateliers non professionnels, locaux à vélos, piscines.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte ou close.

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

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

Emprise au sol : superficie au sol de la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus (sauf les ornements et débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, sauf les parties de construction ne dépassant pas les 0,40 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux).

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- Soit 20m² de surface de plancher,
- Soit 20%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - De la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - De l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initial.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieurs hors toitures. Elles intègrent tous les éléments structurels, tel que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

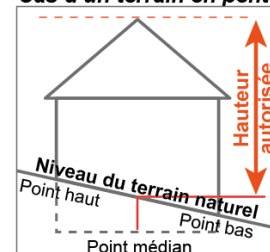
Gabarit : le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteurs, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur : elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes...), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Limites séparatives : limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Local accessoire : le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable au fonctionnement de la construction principale.

Cas d'un terrain en pente



Voies ou emprises publiques : la voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisées, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

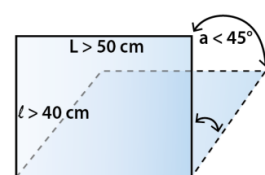
L'emprise publique correspond aux extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions complémentaires

Alignement : 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.

Aménagements : installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.

Baie : partie vitrée dans un bâtiment, qui est transparente, dont la surface excède $0,2\text{m}^2$ et qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.



Espace de pleine terre : espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales (espaces verts par exemple).

Emprise publique : espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée, etc.) ; ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation (école, mairie, stade, cimetière, etc.).

Espace commun : espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.

Parties enterrées : parties de construction qui n'excède pas $0,60\text{m}$ au-dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

Place de stationnement : emplacement dédié au stationnement de véhicules.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone constitue la partie urbanisée de la commune de Fresnes-sur-Marne. Organisée autour d'un village-rue ancien, on retrouve également un tissu pavillonnaire plus récent implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone contient un sous-secteur : le sous-secteur Ua, qui correspond à la partie la plus ancienne du bourg de Fresnes-sur-Marne et comporte un tissu urbain ancien caractéristique édifié à l'alignement des voies.

La zone est concernée par une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent et soumis à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions particulières définies par l'article U.2 ci-dessous,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions annexes isolées qui ne sont affecté ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce ou d'artisanat sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant et ne présentent pas de nuisances pour celui-ci.
- La construction d'installations non classées et les entrepôts est autorisée, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 500m².
- Les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité et compatibles avec l'habitat environnant.

- L'implantation de réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage de liquides inflammables ou polluants est autorisée, sous réserve de ne pas être situé dans un secteur exposé aux risques d'inondation ou au sein d'une enveloppe de zone humide.
- Les constructions ou extensions situées dans une zone d'alerte potentiellement humide repérée graphiquement en annexe du PLU sont autorisées, sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique ou floristique avérant l'absence de zone humide.
- Les constructions nouvelles ou extensions situées dans une zone humide avérée sont autorisées, sous réserve qu'elles répondent aux exigences de la loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0,1ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (article R. 214-1 du code de l'environnement).
- Dans une opération d'ensemble, il est imposé 25% de petits logements de type T2 ou T3 à partir de 5 logements.

Une bande de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc. doit avoir une emprise minimale de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

ARTICLE U.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

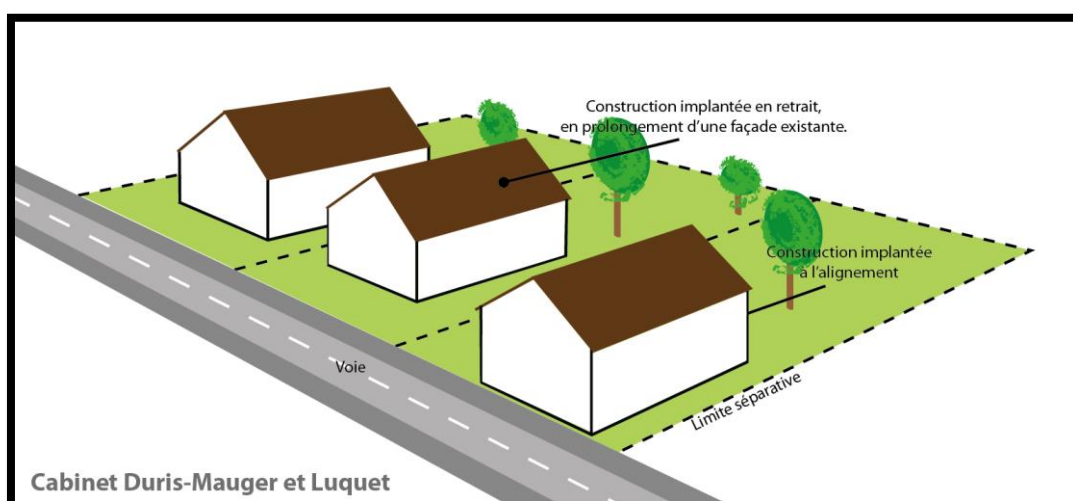
L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante ou à créer se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur, comptée à partir de la voie assurant la desserte principale de la parcelle.

Dans le sous-secteur Ua :

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait en prolongement d'une façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. En cas de retrait en prolongement d'une façade existante, une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Schéma illustratif :



Dans le reste de la zone U :

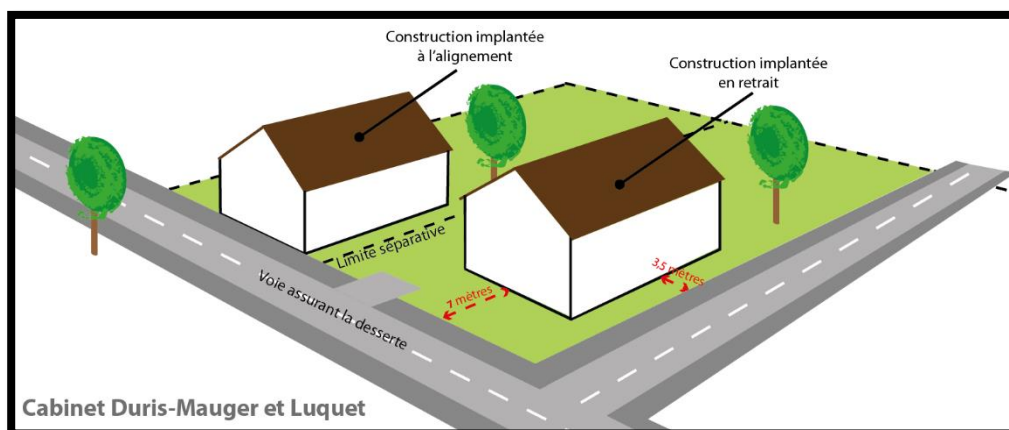
Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- A l'alignement de la voie,
- En retrait de 7 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée, sous condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions voisines,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 3,5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Schéma illustratif :



ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le sous-secteur Ua :

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une limite séparative, et si possible sur la limite séparative sur laquelle est déjà implantée une construction mitoyenne présentant un pignon aveugle.

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives sur laquelle la construction n'est pas implantée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

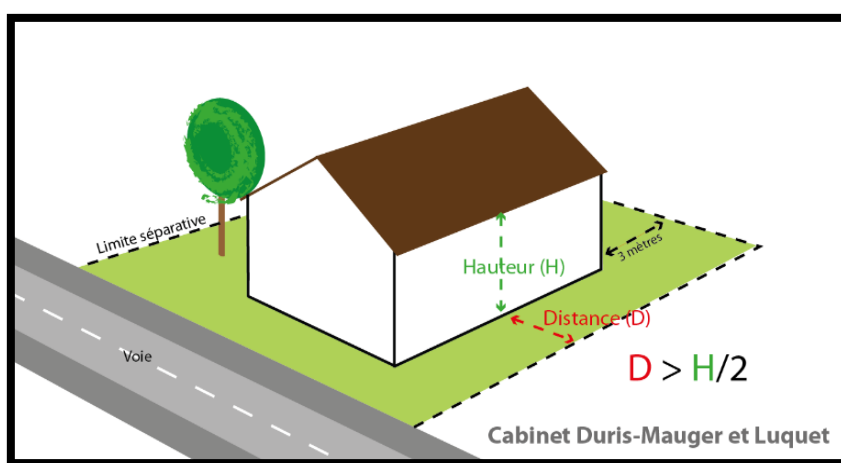
Dans le reste de la zone U :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Les constructions implantées sur une limite séparative doivent, si cela est possible, s'implanter sur une limite séparative sur laquelle est déjà implantée une construction mitoyenne présentant un pignon aveugle.

La valeur du retrait par rapport aux limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Schéma illustratif :



Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dans lesquels seraient faits des travaux de transformation, d'amélioration ou de confortation dans le volume existant.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette (topographie, décalage altimétrique par rapport à la voie assurant la desserte, configuration irrégulière de la parcelle...)
- pour la réalisation de construction nécessaires aux services et aux équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE U.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

Dans le sous-secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 75%.

Dans le reste de la zone U :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 45%.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, d'activités tertiaires ou de services.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être majorée de 10%.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

Le nombre maximal de niveaux pour les constructions à usage d'habitation est fixé à R+1+combles ou attique.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres à partir de la cote du plancher du rez-de-chaussée.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général (la hauteur de la construction devra toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain),
- A la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux réseaux ou à la voirie.

Dans le sous-secteur Ua :

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'applique.

La hauteur des constructions à usage d'habitation pourra toutefois être portée à 11 mètres au faîtage.

ARTICLE U.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou

utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf en cas de nécessité démontrée. Pour cela, il s'agit d'éviter le terrassement systématique de plateforme en cas de déclivité du terrain et de restituer au site sa morphologie générale après travaux. Les exhaussements et affouillements de sol liées à l'implantation des constructions et de leurs annexes doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation du terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur du remblai ou exhaussement (celui-ci étant mesuré entre la projection horizontale du point le plus haut du remblai et le point le plus bas du sol naturel avant travaux) ne doit pas dépasser :

- 40 centimètres si la pente moyenne du terrain est inférieure à 10%
- un mètre si la pente moyenne du terrain est supérieure à 10%

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.

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

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale dans le choix des matériaux et la qualité de la finition.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone.

Les ouvertures en façade et pignons devront être soulignées par un encadrement de 10 centimètres minimum réalisé par :

- une différence de relief avec l'enduit de la façade
- une différence de nuance colorée
- une différence de granulométrie de l'enduit.

Ces dispositions pourront être ignorées en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit suite à un dommage, de l'aménagement d'un bâtiment existant, d'une construction à l'architecture contemporaine dont l'intégration urbaine aura été particulièrement justifiée ou de la construction d'un équipement public d'intérêt collectif.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 20m².

Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Les fenêtres et châssis de toit (communément appelés Vélux) en façade sur rue sont interdits, l'éclairage des combles par cette façade devra être assuré par une ou plusieurs lucarnes.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone (généralement ardoise ou brun vieilli). Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales. Ces dernières doivent être végétalisées ou d'apparence de couleur de même palette que les toitures en pente afin d'éviter une gêne visuelle liée à la réverbération de rayons lumineux.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs ou soubassements anciens seront conservés et restaurés, sauf nécessité d'aménagement d'un accès. Ils peuvent être prolongés, auquel cas leur hauteur devra être conservée.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

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

Dans le sous-secteur Ua :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.

Dans le reste de la zone U :

- par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- d'éléments de forme simple disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'une haie végétale composée d'essences locales variées, éventuellement doublée d'un treillis soudé vert à mailles large.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

ARTICLE U.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 - Longueur : 5 mètres
 - Largeur : 2,50 mètres
 - Dégagement : 5 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement, les places commandées étant interdites.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher à partir de 120m² par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente à partir de 50m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Pour les logements collectifs, les places de stationnement imposées pourront être intégrées au volume de la construction.

Pour les opérations de constructions à usage d'habitation comportant 4 logements ou plus, il devra être prévu un emplacement de stationnement pour les visiteurs par tranche de 4 logements entamée.

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables. Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devront également être prévus.

Pour le stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activité économique et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Pour la construction d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat relatif aux véhicules électriques et hybrides doivent être respectés.

ARTICLE U.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Une superficie au moins égale à 35% de la surface totale devra être aménagée en espace de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les essences suivantes sont déconseillées : les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou le cèdre bleu, et les autres espèces invasives à proscrire listées en annexes.

Dans le sous-secteur Ua :

Pour toutes les parcelles comportant des constructions à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 25% de la surface totale devra être aménagée en espace de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE U.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

PLAN LOCAL D'URBANISME de FRESNES-SUR-MARNE

RÈGLEMENT modifié



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



CABINET DML

✉ contact@cabinet-dml.fr



www.cabinet-dml.fr

Dépôt M&AUX

Date de réception de l'AR: 08/07/2025

077-217701960-20250617-DE_2025_016_2-DE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Cette zone est située au sud-est du bourg, en continuité du tissu urbain et est destinée à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat.

La zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation suivante, pour laquelle il convient de se référer :

- OAP A relative à l'habitat et à l'aménagement

Il est souhaité une opération d'ensemble pour ce secteur afin de garantir la réalisation de l'OAP A.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerces et activités de services
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent et soumis à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les entrepôts,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions annexes isolées qui ne sont affecté ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².
- Dans une opération d'ensemble, il est imposé 25% de petits logements de type T2 ou T3 à partir de 5 logements.

Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 4 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

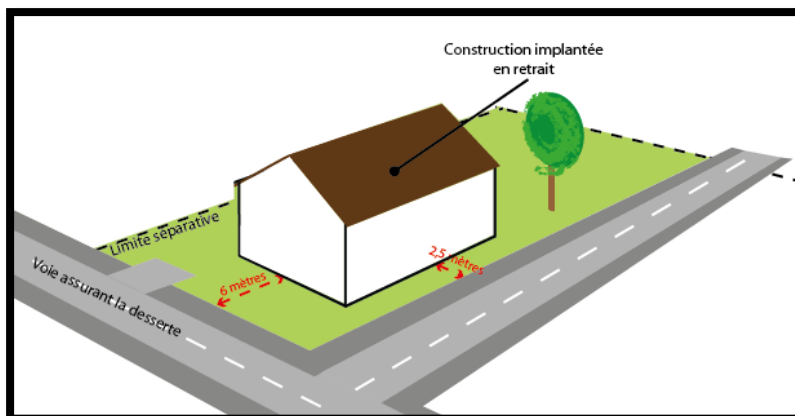
Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, dans ce cas un retrait de 2,5 mètres par rapport à la voie n'assurant pas l'accès principal à la parcelle est autorisé.

Schéma illustratif :



ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

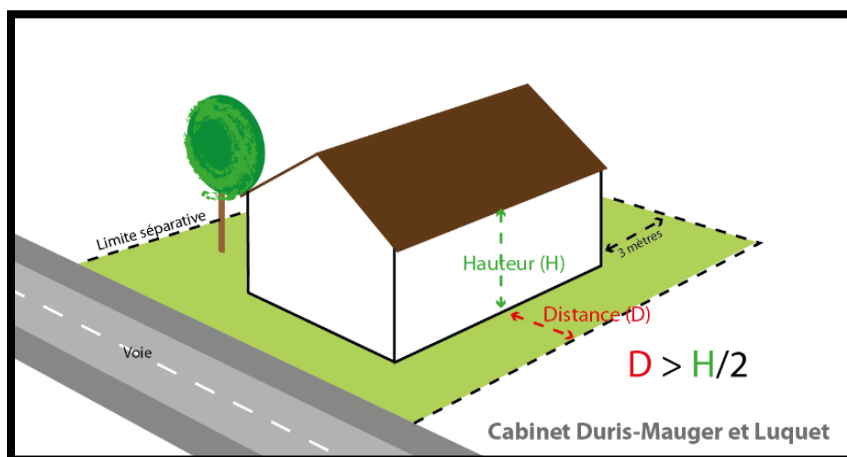
Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 3 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

~~Un retrait de 5 mètres doit être conservé pour les constructions situées en limite de la zone agricole (A), tel qu'il a été matérialisé sur le plan de zonage.~~

Schéma illustratif :



ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

Elle est ramenée à 1,5 mètre lorsqu'il s'agit de locaux ou d'annexes isolées d'une superficie inférieure à 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 45%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

Le nombre maximal de niveaux pour les constructions à usage d'habitation est fixé à R+1+combles ou attique.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres à partir de la cote du plancher du rez-de-chaussée.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général (la hauteur de la construction devra toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain),
- A la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux réseaux ou à la voirie.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Les dispositions relatives aux toitures, façades, matériaux et clôtures du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs ou de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des techniques écologiques nouvelles (habitat solaire, murs et toitures végétalisés...), sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'intégration de la construction dans son environnement urbain et paysager.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.

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

Façade et matériaux :

Les aspects extérieurs des nouvelles constructions doivent être choisis en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.

La couleur des enduits de façade devra respecter la palette de nuances fournie en annexe du présent règlement et être en harmonie avec celle des constructions voisines. La palette de nuances propres aux façades de Seine et Marne mise à disposition par le CAUE 77 (en annexe) peut servir de guide dans le choix des couleurs d'enduits et de menuiseries.

Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

Toitures :

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Une toiture à une seule pente de 20° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées de moins de 20m².

Les toitures des annexes devront présenter une harmonie d'aspect et de couleur avec la construction principale.

Les fenêtres et châssis de toit (communément appelés Vélux) en façade sur rue sont interdits, l'éclairage des combles par cette façade devra être assuré par une ou plusieurs lucarnes.

Il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone. Les tons noir, rouge vif, sablé champagne sont interdits.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales. Ces dernières doivent être végétalisées ou d'apparence de couleur de même palette que les toitures en pente afin d'éviter une gêne visuelle liée à la réverbération de rayons lumineux.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les portails d'accès doivent avoir une forme simple et être de même hauteur que le reste de la clôture. Les couleurs du portail doivent être en harmonie avec la clôture et la construction principale.

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

- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonise avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- D'éléments de forme simple disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- D'éléments bâtis de forme simple ou de végétaux doublés d'un treillis soudé à maille large permettant de garantir une unité d'aspect des clôtures sur l'ensemble de la zone AU.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 1,5 mètre.

Il est par ailleurs conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune de favoriser la biodiversité dans la commune.

En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille large pour favoriser la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :

Longueur : 5 mètres

Largeur : 2,50 mètres

Dégagement : 5 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement, les places commandées étant interdites.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² entamée, à partir de 120m² par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.

Stationnement des vélos :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs

Pour les constructions d'établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat relatif aux véhicules électriques et hybrides doivent être respectés.

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Une superficie au moins égale à 35% de la surface totale devra être aménagée en espace de pleine terre. Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...) et les essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés d'espèces locales, à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface libre de construction.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations répertoriées en annexe.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les essences suivantes sont déconseillées : Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone correspond au secteur de la commune abritant des activités, de l'habitat et destiné à accueillir une zone artisanale à l'entrée de ville ouest, directement aux abords de la RD 404.

Au Nord du bourg, un secteur en zone UX est voué à accueillir les ateliers municipaux.

La zone est concernée par une zone d'alerte humide (zone humide de classe 2) et par une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Riques de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions de l'article UX.2,
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes ou habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent et soumis à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à destination de logement ainsi que les extensions des constructions existantes sont autorisées, sous réserve d'être nécessaires à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Les constructions nouvelles à destination de commerces, d'activités de services et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées sous réserve qu'une attention particulière soit portée à leur intégration paysagère, notamment depuis les routes RD404 et RD54.

Les constructions nouvelles ou extensions situées dans une zone humide avérée sont autorisées, sous réserve qu'elles répondent aux exigences de la loi sur l'Eau du régime de la déclaration si la zone humide impactée est comprise entre 0,1ha et 1ha ou du régime de l'autorisation si cette surface est supérieure à 1ha (article R. 214-1 du code de l'environnement).

Tout projet doit faire l'objet d'une étude pédologique ou floristique avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera permise, excepté si un principe d'évitement, de réduction ou de compensation est mis en place par le porteur de projet.

Une bande de recul de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La création ou l'aménagement de voiries ouvertes au public doit respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 4 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- La voirie interne supportant une circulation automobile doit avoir une emprise minimale de 6 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté aux fonctions et usages assurés par la voirie.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

Aucun accès direct ne pourra être aménagé depuis les RD 54 et 404, conformément aux prescriptions décrites dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les 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 et en fonction de la nature du sol et 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'eaux usées ou d'effluents non traités dans des cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain depuis la rue.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou implantations nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 7 mètres par rapport à la voie assurant la desserte principale de la parcelle.

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'au moins 7 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Afin de permettre l'entretien facile des bâtiments ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne peut être inférieure à 8 mètres, ou 4 mètres en cas de mur aveugle.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60%.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

Le nombre maximal de niveaux pour les constructions à usage d'habitation est fixé à R+1+combles ou attique.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

Les clôtures des constructions devront être constituées de haies composées d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage en treillis soudé à mailles larges.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses, etc.). Il doit être respecté une unité d'aspect entre les différents murs d'une construction.
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (feutre asphalte, tôle ondulée...).

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies.

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, les aires de stationnement doivent être réalisées en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

- Dimensions minimums des places :
 Longueur : 5 mètres
 Largeur : 2,50 mètres

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés).

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, puis une place supplémentaire par tranche de 60m² à partir de 120m² par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente à partir de 50m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Pour le stationnement des vélos :

Pour les constructions en matière de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.

Pour les activités économiques : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs.

Les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat relatif aux véhicules électriques et hybrides doivent être respectés.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être plantés.

D'une manière générale, pour les plantations des espaces de pleine terre, espaces verts, haies et arbres de haute tige, les espèces et essences locales répertoriées en annexe du présent règlement seront favorisées.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées, à raison d'un arbre minimum pour 4 places de stationnement. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m². Lorsque leur surface excède 500 m², ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les haies seront mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations répertoriées en annexe.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les essences invasives suivantes sont déconseillées :

Les espèces suivantes sont déconseillées : Les cotonéasters, le laurier palme, les pyracanthas (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu, et les autres espèces recensées invasives à proscrire listées en annexe.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

La zone est concernée par une zone d'alerte humide (zone humide de classe 2) repérée graphiquement au plan de zonage dans un sous-secteur, et une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe du PLU.

Cette zone comporte trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ar, situé au sud de la route nationale 3, ainsi qu'au Sud du territoire communal où les remblais sont autorisés.
- Le sous-secteur Ac, dont l'emprise correspond à celle de l'installation de stockage de déchets sur la commune de Fresnes-sur-Marne dont l'activité est le stockage des déchets et de matériaux inertes et toutes activités connexes ainsi que toutes activités de valorisation de recyclage des déchets et plus largement toutes activités autorisées dans le cadre de l'installation de stockage de déchets non dangereux.
- Le sous-secteur Azh, correspondant aux secteurs où se situent des zones humides avérées (zone humide de classe 2).

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

Dans le sous-secteur Azh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zone Azh :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements, exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,

- le défrichement des landes

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction à l'identique après dommage est autorisée sous réserve que sa destination initiale soit conservée et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Tout projet doit faire l'objet d'une étude pédologique ou floristique avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, aucune construction ne sera permise, excepté s'il s'agit de la remise en état écologique de ces zones.

Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

A l'exclusion des sous-secteurs Ac, Azh et Ar :

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont liées au fonctionnement des exploitations agricoles ou si elles en constituent le prolongement ou le complément, **dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou l'activité paysagère du site.**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles ou des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la nouvelle destination constitue un support pour l'exploitation agricole (chambre d'hôte, ferme-auberge, point de vente à la ferme...).

Au sein du sous-secteur Ac :

L'ouverture ou l'exploitation de carrières, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Les installations et constructions liées au traitement, enfouissement, stockage et valorisation des déchets, à l'exception des stations de transit des ordures ménagères, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente, qu'elles soient temporaires et soient démontés après exploitation et que la remise en état après exploitation soit une réaffectation agricole ou un espace paysager.

L'ouverture ou l'exploitation de carrières et d'installation de stockage de déchets non dangereux, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Les installations et constructions liées au transfert, traitement, enfouissement, stockage, recyclage et valorisation des déchets, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente, qu'elles soient temporaires et soient démontées après exploitation et que la remise en état après exploitation soit une réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager.

Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'aménagement ou des constructions compatibles avec la vocation du secteur considéré et réalisés pour une opération sur le secteur considéré.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires à une activité compatible avec la vocation du secteur considéré et implantée sur la zone considérée et qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Les éoliennes et panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement.

Au sein du sous-secteur Ar :

Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que la remise en état du site après exploitation soit une réaffectation agricole et/ou sylvicole et/ou, un espace paysager et/ou destiné à des activités sportives ou de loisirs.

Les installations et les constructions provisoires liées à l'exploitation des remblaiements, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente, qu'elles soient temporaires et soient démontées après l'exploitation.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous-secteur compris.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Un accès doit avoir une largeur de 5 mètres au minimum.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Au sein du sous-secteur Ac :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès par l'intermédiaire de l'échangeur RN3/RD404 ou par une autre voie que la RN3. Aucun autre accès ne sera admis depuis la RN3.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les 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 et en fonction de la nature du sol et 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'eaux usées ou d'effluents non traités dans des cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement d'au moins 6 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur à l'égout du toit au moins égale à 3 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares... doivent être conservés.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

À l'exclusion du sous-secteur Ac :

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe du présent règlement) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

Tout arrachage ou défrichement des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Ces règles ne s'appliquent pas aux sous-secteurs Ac et Ar :

Les éléments de paysage supports de biodiversité peuvent être supprimés à condition qu'ils soient compensés intégralement, qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles de dérogation d'espèces protégées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

La zone possède trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur Ne correspond aux zones accueillant les équipements municipaux au sud du village.
- Le sous-secteur Nr correspond aux zones de remblais ayant une vocation paysagère.
- Le sous-secteur Nzh correspond aux zones humides avérées et aux berges de cours d'eau à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique.

La zone est concernée par des zones humides de classe 3 répertoriées graphiquement en annexe du PLU.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Riques de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement d'argile.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N.2.

Rappel :

Sont interdits :

- Tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les dépôts divers.

Dans le sous-secteur Nzh :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zone Nzh :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements, exhaussements,
- la création de plans d'eau artificiels,
- le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers,
- le défrichement des landes,
- l'imperméabilisation des sols,
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Seules les constructions d'équipements de valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion sur le site.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe du PLU, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique avérant l'absence de zone humide.

Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Au sein du sous-secteur Ne :

Sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires à l'entretien, au fonctionnement ou au gardiennage des équipements communaux, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au sein du sous-secteur Nzh :

Sont autorisées le renouvellement des essences végétales sous condition que ce soit des essences locales et compatibles avec le caractère humide de la zone afin de garantir la restauration de ces milieux humides.

Au sein du sous-secteur Nr :

Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que la remise en état du site après exploitation soit une réaffectation agricole et/ou sylvicole et/ou, un espace paysager et/ou destiné à des activités sportives ou de loisirs.

Les installations et les constructions provisoires liées à l'exploitation des remblaiements, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente, qu'elles soient temporaires et soient démontées après l'exploitation.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous-secteur compris.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les éventuelles restaurations de chemins ne devront se faire qu'avec des matériaux compatibles avec la nature du sol et ne présentant pas de risque de dégradation du milieu de quelque nature que ce soit.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute imperméabilisation du sol devra prévoir les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres de l'axe de la RD 404 ou de 6 mètres de n'importe quelle autre voie.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 5 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée

à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.

Les règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions devront utiliser des matériaux naturels et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures seront constituées de manière à permettre le passage de la petite faune.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares... doivent être conservés.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

Dans le sous-secteur Nzh :

Si zone Nzh ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas **imperméabilisées par quelque matériau que ce soit**, et qu'aucune autre implantation ne soit possible. **Il est préconisé des structures de type « dalle-gazon-béton ».**

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe du présent règlement) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

Tout arrachage ou défrichement des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Dans les zones humides :

Les essences végétales doivent être compatibles avec le caractère humide de la zone (boisements, prairies humides...).

Au sein du sous-secteur Nr :

Les éléments de paysage supports de biodiversité peuvent être supprimés à condition qu'ils soient compensés intégralement, qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles de dérogation d'espèces protégées.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

BATIMENTS REMARQUABLES

Maison entre-deux-guerres



Maison bourgeoise représentative des constructions d'entre-deux-guerres au Sud de la rue de l'Ourcq.

Ancienne mairie



Ancienne école et mairie, construction d'intérêt architectural (au Sud de la rue de l'Ourcq) : soubassement, et chaînage d'angle, encadrement des baies.

Bâtiment situé au 12 rue Ernest Pelletier



Maison d'intérêt architectural (à l'est de la rue Ernest Pelletier) : chaînage d'angle, bandeau, corniche, encadrement de baie.

Corps de ferme du centre-bourg

Corps de bâtiment contenant la ferme du bois de Boulogne.

Eglise



Eglise du 17^{ème} siècle et rénovée au début du 21^{ème} siècle.

Mairie



Mairie, construction d'intérêt architectural (au sud de la rue de l'église) : bandeau et encadrement des baies.

La poste



Poste, construction de grand intérêt architectural (au Sud de la rue de l'Ourcq) : soubassement, encadrement des baies, bandeau et corniche ouvragés en brique, et façade en pierres apparentes.

Bâtiment industriel de l'ancienne distillerie



Bâtiment industriel de l'ancienne distillerie d'intérêt architectural : soubassement et chaînage d'angle, encadrement des baies, œil de bœuf.

Maison bourgeoise – ancienne distillerie



Maison bourgeoise de grand intérêt architectural sur le site de l'ancienne distillerie : chaînage d'angle en pierre, corniche, bandeau et encadrement des baies ouvragés en pierre, toiture Mansart en ardoise, œil de bœuf.

Bâtisse 37 rue Ernest Pelletier

Villa dont la façade est à préserver pour son intérêt architectural.

Le kiosque



Le kiosque est situé aux Sud du bourg. Il est identifié pour son caractère champêtre.

Bâtisse du 35 rue Ernest Pelletier

Villa dont l'intérêt architectural est à conserver, notamment le gabarit et la dimension des baies.

Le mur de l'ancien château

Le mur de l'ancien château est à préserver pour son intérêt historique.

LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Document de source Seine et Marne Environnement.



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 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>Eunymus 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)	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 âge 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 dodonei</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 au 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)	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>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 pyrastraster</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>	Groseiller 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>	Groseiller à macaqueau	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)	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 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)	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 âge 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

LISTE DES PLANTES INVASIVES A PROSCRIRE

Document de source Seine et Marne Environnement.

Arbres et arbustes invasifs 1/1 (végétaux à éviter de planter)

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>Ailanthus altissima</i>	Allanthe glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Avril / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

 **Attention: ces espèces sont invasives***

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

la façade

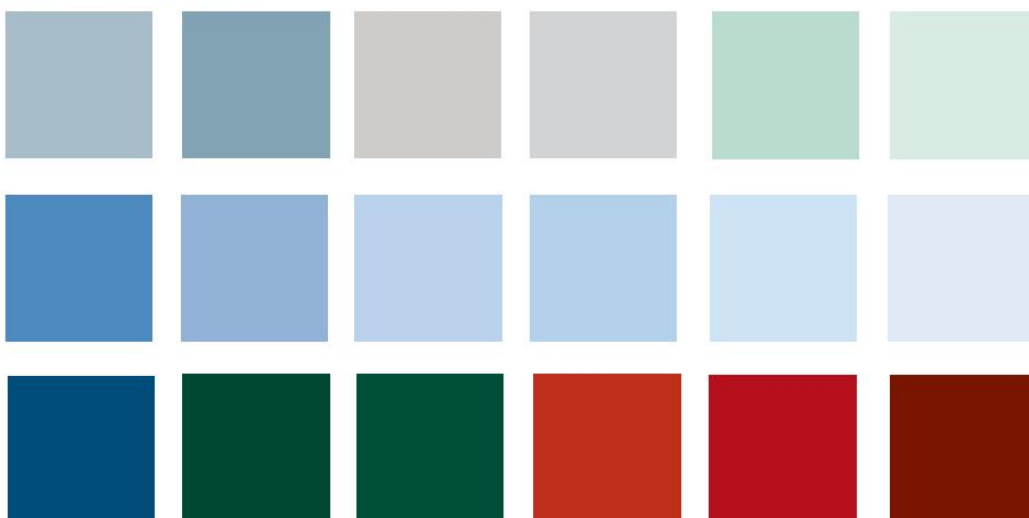
palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



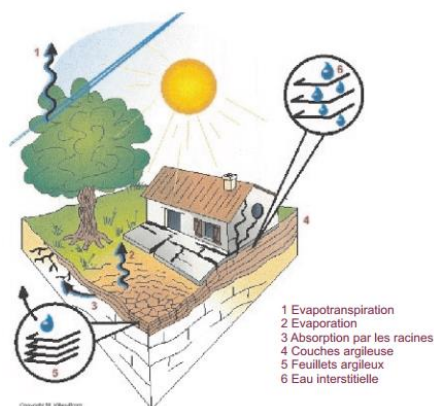
Les menuiseries



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - Tél. : 01 64 03 30 62 - fax : 01 64 03 61 78 - email : caue77@wanadoo.fr

LE RISQUE DE RETAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Le sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui

n'est pas le cas en périphérie. Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

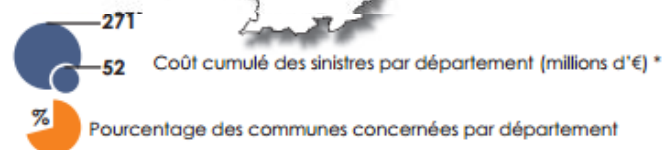
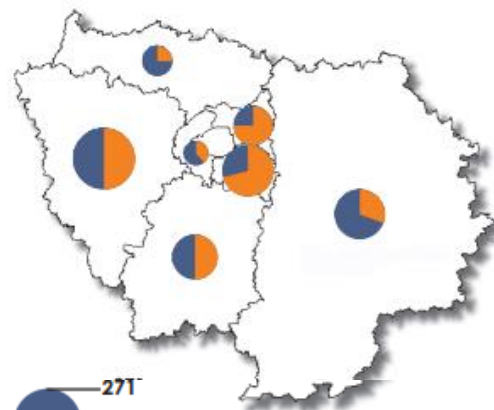
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la

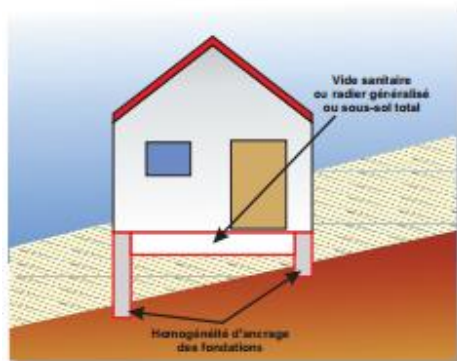
collectivité publique, derrière les inondations ;

- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

*source Caisse centrale de Réassurance Coûts extrapolés à partir d'un échantillon des sinistres couverts par le régime CATNAT.

Que faire si vous voulez :

Construire



Préciser la nature du sol

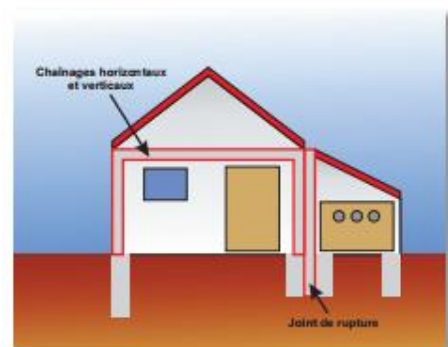
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte des retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques

techniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées



- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers

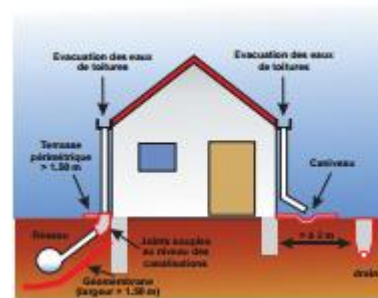
porteurs sur vite sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

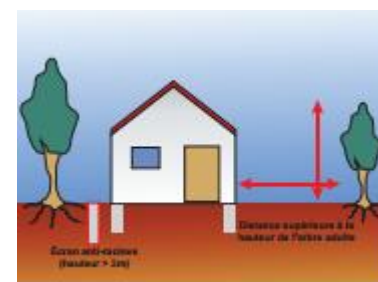
Aménager, Réover

Eviter les variations localisées d'humidité

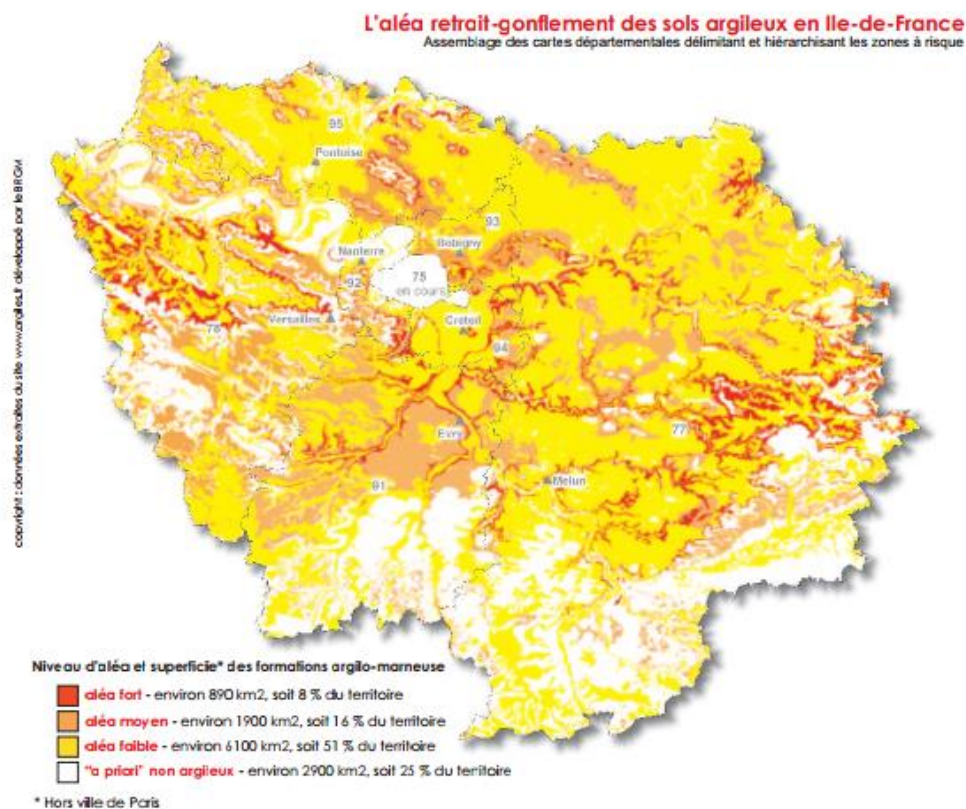


- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples ou niveau de raccords) ;
- Eviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres



- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.ecologie.gouv.fr> – <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières

<http://www.brgm.fr> – <http://www.argiles.fr>

agence qualité construction

<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance

<http://www.ccr.fe>

Plaquette réalisée par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France.

Crédits photos :

Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



Ministère de l'Écologie,
du Développement
et de l'Aménagement
Durables

Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BASSIN SEINE-NORMANDIE