

COMMUNE DE SAMMERON

Plan Local d'Urbanisme *Modification*

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du :

10 février 2026

Approuvant
la modification du
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et Signature
du Président :

**COULOMMIERS
PAYS DE BRIE**
AGGLOMÉRATION



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1. Les règles d'urbanisme	7
2. Les dispositions générales	7
3. Modalités d'application	9
4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques	10
5. Mentions graphiques.....	10
6. Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings	11
7. Adaptations mineures	11
8. Permis de démolir	11
9. Déclaration préalable	12
10. Reconstruction à l'identique	12
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UA.....	13
UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	14
UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	14
UA 3 - VOIES ET ACCES	15
UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	16
UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	17
UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	18
UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	18
UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	19
UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	19
UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .	20
UA 12 - STATIONNEMENT	29
UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	30
UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	31
UA 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	32
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UB	33
UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	33
UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	34

UB 3 - VOIES ET ACCES	35
UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	36
UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	37
UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	38
UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	39
UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	39
UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	40
UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .	40
UB 12 - STATIONNEMENT	46
UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	47
UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	48
UB 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	49
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UE	50
UE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	50
UE 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS	51
UE 3 - VOIES ET ACCES	51
UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	51
UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	52
UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	52
UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	52
UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	53
UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ...	53
UE 12 - STATIONNEMENT	53
UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	53
UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	53
UE 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	53
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UN.....	54
UN 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES	55
UN 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS.....	55
UN 3 - VOIES ET ACCES	55
UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	55

UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
UN 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	56
UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE	57
UN 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	57
UN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	57
UN 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS...	57
UN 12 - STATIONNEMENT	63
UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	63
UN 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES	63
UN 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	63
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UX.....	64
UX 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	64
UX 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS	65
UX 3 - VOIES ET ACCES	65
UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	66
UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	67
UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	67
UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE.....	67
UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	67
UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	67
UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ...	68
UX 12 - STATIONNEMENT	68
UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	68
UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES.....	68
UX 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	68
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A.....	69
A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	70
A 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	70
A 3 - VOIES ET ACCES	71
A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	71
A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	72

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	72
A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	73
A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	73
A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	73
A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS....	73
A 12 - STATIONNEMENT	74
A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	74
A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	74
A 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	75
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AA	76
AA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES	76
AA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS	77
AA 3 - VOIES ET ACCÈS	77
AA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	77
AA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	77
AA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	77
AA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	77
AA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	77
AA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	78
AA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .	78
AA 12 - STATIONNEMENT	80
AA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	80
AA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES.....	80
AA 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	80
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N	81
N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES.....	81
N 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	82
N 3 - VOIES ET ACCES	82
N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	82
N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	82
N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	82
N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE	83

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	83
N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	83
N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ...	83
N 12 - STATIONNEMENT.....	84
N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	84
N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	84
N 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	84
ANNEXES :.....	85
ANNEXE N°1 : PLAN DES ZONES SUBMERSIBLES	85
ANNEXE N°2 : GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L’HABITAT INDIVIDUEL »	92
ANNEXE N°3 : ARRETE DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ..	121
ANNEXE N°4 : NUANCIER POUR LES FAÇADES ET MENUISERIES.....	127
ANNEXE N°5 : LEXIQUE.....	128
ANNEXE N°6 : LISTE HIERARCHISEE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (PEE) D’ILE-DE-FRANCE.....	146

Les modifications apportées au document initial sont repérées par un surlignage. Sont concernés :

- Les dispositions générales ;
- La zone UA ;
- La zone UB ;
- La zone UE ;
- La zone UN : Articles UN1, UN2, UN4, UN11 et UN13 ;
- La zone 2AU ;
- La zone A : Articles A2 et A4 ;
- La zone AA : Article AA11 ;
- La zone N : Articles N2 et N11 ;
- Les annexes.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document écrit.

2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

Le règlement du PLU est composé d'un règlement littéral et d'un règlement graphique qui se complètent. Le règlement littéral fixe les règles applicables sur chacune des zones qui sont localisées sur le règlement graphique.

Le règlement littéral comprend :

- Les dispositions générales ;
- Les modalités d'application ;
- La présentation des différentes zones et mentions graphiques ;
- Des rappels concernant les habitations légères de loisirs, les adaptations mineures, le permis de démolir, la déclaration préalable et la reconstruction à l'identique ;
- Des dispositions spécifiques applicables aux zones.

2. Les dispositions générales

Le P.L.U. couvre la totalité du territoire.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111- 51 du Code de l'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public.

De même, certains articles du code de l'urbanisme restent applicables sur le territoire métropolitain.

Ordre public et prescriptions spéciales

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 ».

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "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'aménager 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".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

2 Les définitions

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation automobile publique et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriété desservie.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,

- qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.

— Sont considérées comme enterrées les parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

— La hauteur 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, pilastres...),
- au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.

— Les extensions des constructions et aménagements existants sont celles n'excédant pas cumulativement, au choix :

- soit 20 m² 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 initiale.

— Les adaptations des constructions comprennent :

- les travaux sur la construction,
- les extensions dans la limite définie ci-dessus,
- les annexes accolées ou non dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol,
- les piscines, les terrasses,
- les aménagements paysagers sans affouillement, ni exhaussement.

3. Modalités d'application

- Les travaux, changement de destination, adaptation, extension, aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme hors modification ou révision simplifiée qui interviendrait ultérieurement.
- Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies*, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie* concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

4. Divisions du territoire en zones et mentions graphiques

Conformément à l'article du R151-17 du Code de l'Urbanisme, « le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones ».

On distingue sur les documents graphiques de SAMMERON :

Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de SAMMERON, on distingue :

- **La zone UA** : zone urbaine correspondant à la zone d'habitat de centre ancien ;
- **La zone UB** : zone urbaine correspondant aux extensions pavillonnaires, plus récentes du bourg ;
- **La zone UE** : zone urbaine correspondant aux zones d'équipements ;
- **La zone UN** : zone urbaine correspondant au hameau de Faÿ-le-Bac ;
- **La zone UX** : zone urbaine correspondant aux zones d'activités ;

Les zones agricoles

La zone agricole (dite zone A) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sur le territoire de SAMMERON, on distingue :

- **La zone A** : zone agricole visant à conforter les installations nécessaires à l'exploitation agricole. Elle comprend un **secteur Ac** : secteur de la zone agricole, permettant le développement d'activités touristiques et de loisirs, dans le prolongement de l'activité équestre ;
- **La zone AA** : zone agricole ne pouvant accueillir aucune construction nouvelle.

La zone naturelle

La zone naturelle et forestière (dite zone N) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger.

5. Mentions graphiques

Sur le règlement graphique, sont délimitées les différentes zones définies au PLU dans lesquelles s'appliquent le règlement littéral. Figurent également les représentations graphiques suivantes :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre ;
- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées ainsi que les sentes et chemins ruraux ;
- Les zones de grand écoulement et d'expansion des crues du Plan des Surfaces Submersibles ;

- Les secteurs à risque de débordement du Ru de Signets ;
- Le secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Les éléments de paysage et du patrimoine identifiés en application de l'article L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, dont les secteurs identifiés en « trame jardin » ;

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains ;
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains ;
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Chemin	580m ²	Commune de SAMMERON
2	Liaison douce	4 200m ²	Commune de SAMMERON
3	Maison des Associations	1 690m ²	Commune de SAMMERON

6. Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Demeurent applicables les articles suivants :

- Campings : R.111-32 à R.111-35 ;
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40 ;
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46 ;
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

7. Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Ces adaptations mineures :

- Ne peuvent pas être cumulées ;
- Doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- Doivent être motivées dans la décision délivrée.

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

8. Permis de démolir

- L'article L.421-3 du Code de l'urbanisme prévoit que sont dispensées de toute formalité les démolitions, sauf lorsque le conseil en a décidé autrement. Par délibération, le permis de

démolir est instauré sur l'ensemble du territoire. Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction ;

- Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément de paysage identifié au titre des articles L151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme est soumise à permis de démolir.

9. Déclaration préalable

L'article R.421-12 du Code de l'urbanisme prévoit que sont dispensées de toute formalité les clôtures, sauf lorsqu'elles se situent dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, dans un secteur délimité par le PLU au titre des L.151-19 ou L.151-23, ou si le conseil en a décidé autrement.

- **Par délibération, les travaux sur clôture sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.**

L'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme précise que seuls les travaux de ravalement de façade réalisés dans un site patrimonial, dans un site inscrit ou classé, dans les réserves naturelles, ou sur un immeuble protégé en application des articles L.151-19 ou L.151-23, sont soumis à déclaration préalable.

- **Par délibération, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.**

10. Reconstruction à l'identique

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli suite à un sinistre notamment, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sans tenir compte du présent règlement. Toutefois, les dispositions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) valant dans le cadre du PLU de SAMMERON de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) s'appliquent si son règlement le précise.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UA

Définition de la zone :

- ✓ Zone urbaine correspondant au centre ancien du village.

Informations :

- ✓ La zone UA est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone UA est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone UA est traversée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

UA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
~~Le changement de destination des surfaces de commerces ;~~
- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des cas prévus à l'article UA 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration (casse-auto, dépôt...) ;
- Les constructions suivantes :
 - o Industrie,
 - ~~o Entrepôts,~~
 - o Commerce de gros,
 - o Lieux de culte,
- Les aménagements suivants :
 - o Terrains de camping,
 - o Parcs résidentiels de loisirs et aires d'accueil des gens du voyage,
 - o Sports ou loisirs motorisés,
 - o Installation de caravanes quelque en soit la durée, ainsi que les bungalows, les yourtes, les ILL,
 - o Antennes de téléphonie mobile,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

Au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile

- Les changements de destination à vocation d'habitat.

Dans les secteurs à risque inondation

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les sous-sols.

UA 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.) ;

- Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions et aménagements agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant ;
- En cas de nouvelle construction de collectif ou de réhabilitation d'une construction collective existante, il doit être réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement de conteneurs des divers déchets. En cas de réhabilitation d'une construction existante, la réalisation de ce local n'est pas imposée en cas de présence d'un point de collecte collective situé à moins de 100 m de la construction.

Dans les secteurs de nuisance sonore :

- Les constructions à usage d'habitat ou de logements, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

UA 3 - VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux ;
- Les travaux et les extensions d'une construction existante ;
- Les annexes.

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et de collecte des déchets ;
- soit à un espace commun* existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et permettent d'assurer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la RD 603, une autorisation doit impérativement être demandé au gestionnaire de voirie et un aménagement spécifique pourra être imposé si les conditions de sécurité l'exigent, au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, si elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise

minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4,50 mètres pour les voies à sens unique.

Tout accès à la voie publique devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Le portail d'accès à la propriété doit prévoir le recul nécessaire pour que les véhicules en attente de rentrer dans la parcelle ne débordent pas sur la voie, entravant ainsi la circulation. Un recul du portail de 5 m est imposé.

UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements :

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, **en souterrain.**

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service en vigueur.

Pour les nouvelles constructions d'habitation, un caisson de récupération des eaux pluviales est imposé.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette

infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- Les constructions d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation automobile.
- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle sont autorisées, dans le prolongement du bâtiment préexistant.

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

- Les constructions à destination d'annexes de moins de 40 m² ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes, et sous réserve de la prise en compte des contraintes des zones d'inondation et de débordement.

Lorsque le terrain borde la RD 603 :

Toute construction principale doit s'implanter dans une bande de 40 mètres sans création de voie nouvelle, hormis à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au-delà de la bande de 40 mètres, sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes de moins de 40 m² ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes et sous réserve de la prise en compte des contraintes des zones d'inondation et de débordement.

Le long du ru de Signets

Il est imposé un recul d'au moins 15 mètres des berges du ru de Signets, y compris pour les annexes, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Toutefois

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixées précédemment.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. En cas de retrait, un recul d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, doit être respecté.
- Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4m.
- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure et sans diminution du retrait préexistant.
- Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en recul d'au moins un mètre soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois

- Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

À l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Il n'est pas fixé de règle pour :~~

~~— Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante.~~

~~— Les annexes.~~

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété, hors piscines et parties enterrées*.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m² par bâtiment.

~~A l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation :~~

~~Contrairement à la disposition générale figurant en introduction de la zone et concernant l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, la limitation de l'emprise au sol de 50% est applicable au projet pris dans son ensemble.~~

Sur la trame « jardin »

Seules sont admises, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par propriété.

UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel existant avant travaux, ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage ou 5,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- ~~— Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faitage.~~
- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 3,5 mètres au faitage mesurée depuis le terrain naturel existant avant travaux.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - o Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - o Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie principale de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les constructions principales devront être surélevées d'au moins 1 marche (au moins 20cm), y compris en cas d'extension.

UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralité

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Brie et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les constructions avec une architecture étrangère à la région sont proscrites : type mas provençal, chalet savoyard....

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

~~1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.~~

1. Les vérandas, serres et piscines.

~~3. Les vitrines de commerce.~~

2. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

~~5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques,~~

3. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante,

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, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser

dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à deux pans présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toitures doivent être recouvertes :

— soit de tuiles vieilles,

— soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, de tonalités rouge vieilli de nuances mélangées, dans le respect du nuancier suivant :

RAL 2001	RAL 2002	RAL 2010	RAL 2013
RAL 3003	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009
RAL 8011	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8015

Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, ainsi que les tuiles ondulées de toute nature.

Les tuiles noires sont interdites.

Les verrières (vitrage...) sont autorisées à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

En cas d'extension ou de rénovation, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaires à la toiture existante.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

L'ardoise est admise en rénovation et en extension des constructions déjà couvertes en ardoises.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés. Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (hauteur supérieure à largeur) de l'environnement urbain proche ou du style architectural régional.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

Façades et pignons

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.

Les enduits extérieurs adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures, toitures et couvertures, percements...).

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Les murs anciens existants seront préservés et remis en état.

Pour les constructions nouvelles, les murs seront soit en pierre du pays, soit recouvert d'un enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région conformément au nuancier annexé (Annexe n°4).

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit...) :

- Les constructions en enduit à pierres-vue doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- L'ensemble des détails existants doit être conservé ou restitué. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.
- Les revêtements imitation pierre sont interdits.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations) devront être placés à 2,50 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

Ouvertures et menuiseries

1. Les rénovations :

Les menuiseries et volets devront être en harmonie les uns avec les autres et s'adapter au mieux à l'esthétique et à l'histoire du bâti. Le dessin et le matériau d'origine des menuiseries seront reproduits en respectant des divisions traditionnelles.

Les volets battants existants devront être maintenus. Les volets en Z sont interdits.

Les caissons des volets roulants ou des rideaux métalliques ne seront pas visibles de l'espace public ou ils seront masqués par des lambrequins.

Les menuiseries extérieures pourront être peintes ou teintées dans la masse selon le nuancier annexé (Annexe n°4).

1.1 Les ouvertures en façade :

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat briard pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

1.2 Les devantures commerciales et enseignes

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture. Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Accès aux étages : L'aménagement des locaux commerciaux doit être réalisé de sorte à ne pas empêcher l'accès aux étages par une entrée distincte.

Les enseignes respecteront la réglementation en vigueur.

2. Les constructions nouvelles

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres devront être plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillies extérieures.

Les locaux techniques

En cas de nouvelles constructions de collectifs et de réhabilitation de collectifs, il sera réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement des conteneurs des divers déchets. En cas de réhabilitation d'une construction existante, la réalisation de ce local n'est pas imposée en cas de présence d'un point de collecte collective situé à moins de 100 m de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées :

- Soit d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc...) sont interdits.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Les clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies. Pour des aspects liés à la préservation de la biodiversité, les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures dans les secteurs à risque d'inondation ou à risque de débordement du-Ru de Signets :

- Les clôtures doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles de la voie ou les espaces publics.


Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les citernes à gaz, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles devront être soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.



Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

<p>1</p>	<p>Eglise de Sammeron</p>	 A photograph of the church in Sammeron, featuring a prominent stone bell tower with a dark roof and a clock face, set against a blue sky with scattered clouds.
<p>2</p>	<p>Ancien presbytère</p>	 A photograph of the former parsonage, a two-story white building with light green shutters, viewed from across a grassy area enclosed by a metal fence.
<p>3</p>	<p>Mairie et ancienne école</p>	 A photograph of the town hall and former school, a white building with blue shutters and a clock tower, situated behind a low white wall and a black metal fence.

<p>4</p>	<p>Maison meulière - 37 Rue de Metz</p>	
<p>5</p>	<p>Maison meulière - 39 Rue de Metz</p>	
<p>6</p>	<p>Maison du XIX – Rue de Metz</p>	
<p>7</p>	<p>Alignement de maisons anciennes – Rue du Tarcq</p>	

8	La Bricole – 5 Rue du Tarcq	
9	Ancien lavoir	

Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non-dénaturation des édifices patrimoniaux par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Toute évolution sera réalisée dans le respect de la construction originelle en privilégiant l'harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et éventuellement modernes.

La conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu sera imposée.

Tous les travaux exécutés doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

Sont également protégés au titre de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme, les murs de clôtures suivants :

<p>a</p>	<p>Murs anciens – 4 Rue de la Marne</p>	
<p>b</p>	<p>Murs anciens – 4 rue de la Marne (côté zone agricole AA)</p>	
<p>c</p>	<p>Mur ancien – 16 Rue de Metz, à l'intersection avec la Rue Georges Jacquet</p>	
<p>d</p>	<p>Mur ancien – 1 Rue du Tarcq</p>	

Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.) ;
- La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite ;
- La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque ou la création d'un accès.

UA 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement, réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 5 m d'une baie.

Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher

Pour les logements il sera de plus imposé un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places au minimum, sur le terrain, par logement. Ces places devront être constituées de matériaux filtrants sur au moins 50 % de la surface, y compris sur les zones de manœuvre.

- Dans le cas d'un immeuble collectif : 1 place minimum de stationnement par logement. Une place de stationnement supplémentaire banalisée est également exigée pour 3 logements (parking visiteur).
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

En cas de travaux (extension, surélévation...) sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies doivent être respectées.

Dimensionnement des espaces de stationnement

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,50 m.

Stationnement des vélos

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : une place pour dix employés.
- Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Toutefois

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Les commerces (dont restaurant) ;
- Les travaux et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée : espaces verts de pleine terre, revêtement perméable ou semi végétalisé (ex : graviers, dallage de bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc, ...)
- Une bande enherbée d'au moins 10 mètres de large sera maintenue le long du ru de Signets.
- Pour les aires de stationnements, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants, sur une surface d'au moins 50%, y compris les espaces de manœuvre ;
- L'utilisation de Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) est interdite (voir liste des PEE en annexe n°6 du présent règlement).
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

Sur la trame « jardin »

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- Disposer la majorité des baies* et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- L'isolation lors de la réfection d'une toiture, la mise en place d' huisseries aux normes, isolation des murs en intérieur ou en extérieur en fonction des possibilités offertes ;
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - o En réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau ;
 - o En maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Cas des isolations par l'extérieur :

Pour les constructions existantes une isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée au-delà de la limite d'implantation des constructions fixée dans la zone par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport au retrait des limites séparatives, dans le respect des dispositions édictées par le code de l'urbanisme.

Un débord sur le domaine public est autorisé à condition que la largeur du trottoir après isolation garantisse la circulation des personnes à mobilité réduite dans le respect des dispositions du règlement de voirie, sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voirie.

Dans la mesure où, sur les constructions il ne doit pas y avoir de débord sur le pignon, en cas d'isolation extérieures, les toitures doivent être modifiées pour rattraper l'épaisseur de l'isolation sans déborder sur le pignon.

La pose d'une bande de matériaux pour colmater le haut de l'isolation sans modification de la toiture est interdite.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture ;

- En surplomb, en limite séparative.

L'isolation par l'extérieur reste interdite sur les façades présentant une esthétique traditionnelle.

UA 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

- Pour les nouvelles constructions et rénovation, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UB

Définition de la zone :

- ✓ Zone urbaine correspondant aux extensions récentes du village, la plupart sous forme de lotissement.

Informations :

- ✓ La zone UB comprend un secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- ✓ La zone UB est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone UB est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone UB est traversée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne

(PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

UB 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
~~Le changement de destination des surfaces de commerces ;~~
- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 ;
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration (casse-auto, dépôt...) ;
- Les constructions suivantes :
 - o Industrie,
 - ~~o Entrepôts,~~
 - o Commerce de gros,
 - o Lieux de culte,
- Les aménagements suivants :
 - o Terrains de camping,
 - o Parcs résidentiels de loisirs et aires d'accueil des gens du voyage,
 - o Sports ou loisirs motorisés,
 - o Installation de caravanes quelque en soit la durée, ainsi que les bungalows, les yourtes, les ILL...
 - o Antennes de téléphonie mobile,
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

Au-delà de la bande de constructibilité de 30 mètres des voies ouvertes à la circulation automobile :

- Les changements de destination à vocation d'habitat.

Dans les secteurs à risque inondation

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les sous-sols.

UB 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.) ;
- Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- Les constructions et aménagements agricoles à condition qu'ils se situent à l'intérieur d'un siège d'exploitation existant ;
- Dans les opérations de constructions de nouveaux logements collectifs, 20 % des logements créés sur la totalité de l'opération devront être des logements aidés ;
- En cas de nouvelle construction de collectif ou de réhabilitation d'une construction collective existante, il doit être réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement de conteneurs des divers déchets. En cas de réhabilitation d'une construction existante, la réalisation de ce local n'est pas imposée en cas de présence d'un point de collecte collective situé à moins de 100 m de la construction.

Dans les secteurs de nuisance sonore :

- Les constructions à usage d'habitat ou de logements, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

A l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les occupations et utilisations du sol dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les activités commerciales dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Au sein du secteur « Les Pigeons », il devra également être prévu au moins une cellule commerciale.

UB 3 - VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et de collecte des déchets ;

- soit à un espace commun* existant, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et permettent d'assurer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur la RD 603, une autorisation doit impérativement être demandée au gestionnaire de voirie et un aménagement spécifique pourra être imposé si les conditions de sécurité l'exigent, au regard du règlement de voirie départemental en vigueur.

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, si elles se terminent en impasse, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : largeur de l'emprise minimum de 8 mètres pour les voies à double sens et 4,50 mètres pour les voies à sens unique.

Tout accès à la voie publique devra présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Le portail d'accès à la propriété doit prévoir le recul nécessaire pour que les véhicules en attente de rentrer dans la parcelle ne débordent pas sur la voie, entravant ainsi la circulation. Un recul du portail de 5 m sera imposé.

UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements :

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées **en souterrain**.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En absence d'assainissement collectif, un assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service en vigueur.

Pour les nouvelles constructions d'habitation, un caisson de récupération des eaux pluviales est imposé.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel,

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

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

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

- Les constructions d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des secteurs soumis à OAP.
- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Les extensions de constructions existantes ne respectant pas cette règle sont autorisées, dans le prolongement du bâtiment préexistant.

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

- Les constructions à destination d'annexes de moins de 40 m² ;

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes, et sous réserve de la prise en compte des contraintes des zones d'inondation et de débordement.

Lorsque le terrain borde la RD 603

Toute construction principale doit s'implanter dans une bande de 40 mètres sans création de voie nouvelle, hormis à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au-delà de la bande de 40 mètres sont autorisées :

- Les constructions à destination d'annexes de moins de 40 m² ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 40 % de l'emprise au sol des constructions existantes et sous réserve de la prise en compte des contraintes des zones d'inondation et de débordement.

À l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

Aucune construction nouvelle d'habitation n'est autorisée dans une bande de 20 mètres, au bord de la RD 603.

Le long du ru de Signets

Il est imposé un recul d'au moins 15 mètres des berges du ru de Signets, y compris pour les annexes, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

Toutefois

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de recul fixées précédemment.

Les services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en recul lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait. En cas de retrait, un recul d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, doit être respecté.
- Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum

de 4m.

- Un retrait inférieur pourra être admis en cas d'extension d'un bâtiment existant situé à une distance inférieure, sans diminution du retrait préexistant.
- Les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en recul d'au moins un mètre soit s'adosser à un mur de clôture.

Toutefois

Les extensions peuvent réduire les distances minimales imposées par les dispositions générales, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

- Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Dispositions générales

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

À l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante ;
- Les annexes.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété, hors piscines et parties enterrées*.

L'emprise au sol des abris de jardin non maçonnés ne peut excéder 20 m² par bâtiment.

A l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation :

Contrairement à la disposition générale figurant en introduction de la zone et concernant l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, la limitation de l'emprise au sol de 50% est applicable au projet pris dans son ensemble.

Sur la trame « jardin »

Seules sont admises, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par propriété.

UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel existant avant travaux, ne doit pas dépasser 11 mètres au faitage ou 5,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit.
- ~~- Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faitage.~~
- La hauteur des constructions annexes de moins de 50 m² ne doivent pas dépasser 3,5 mètres au faitage mesurée depuis le sol naturel existant avant travaux.
- Pourront dépasser cette hauteur :
 - o Les bâtiments reconstruits sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
 - o Les extensions de bâtiments existants dépassant cette hauteur sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur des ouvrages techniques de récupération d'énergie implantés au sol ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus haut mesuré depuis le sol naturel.
- Le niveau du seuil du rez-de-chaussée des constructions devra être au moins au niveau de la voie de desserte. Des adaptations pourront être autorisées en fonction de la topographie du terrain ou en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans la zone à risque de débordement du ru de Signets

- Les constructions principales devront être surélevées d'au moins 1 marche (au moins de 20cm), y compris en cas d'extension.

UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralité

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Brie et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les constructions avec une architecture étrangère à la région sont proscrites : type mas provençal, chalet savoyard....

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessus, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.

1. Les vérandas, serres et piscines.

2. Les vitrines de commerce.

2. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques.

3. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante.

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, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à deux pans présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toits terrasse sont également autorisés pour les extensions, les garages et les annexes.

Les toitures doivent être recouvertes :

— soit de tuiles vieilles,

— soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, de tonalités rouge vieilli de nuances mélangées, dans le respect du nuancier suivant :

RAL 2001	RAL 2002	RAL 2010	RAL 2013
RAL 3003	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009
RAL 8011	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8015

Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, ainsi que les tuiles ondulées de toute nature.

Les tuiles noires sont interdites.

Les verrières (vitrage...) sont autorisées à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

En cas d'extension ou de rénovation, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaires à la toiture existante.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

L'ardoise est admise en rénovation et en extension des constructions déjà couvertes en ardoises.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés. Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche ou du style architectural régional.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

Façades et pignons

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.

Les enduits extérieurs adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures, toitures et couvertures, percements...).

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.

Les murs anciens existants seront préservés et remis en état.

Pour les constructions nouvelles, les murs seront soit en pierre du pays, soit recouvert d'un enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région conformément au nuancier annexé (Annexe n°4).

La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit...) :

- Les constructions en enduit à pierres-vue doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- L'ensemble des détails existants doit être conservé ou restitué. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.
- Les revêtements imitation pierre sont interdits.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations) devront être placés à 2,50 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

Les ouvertures

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres devront être plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillies extérieures.

Les locaux techniques

En cas de nouvelle construction de collectif ou de réhabilitation d'une construction collective existante, il doit être réalisé un local d'une surface suffisante destiné au rangement de conteneurs des divers déchets. En cas de réhabilitation d'une construction existante, la réalisation de ce local n'est pas imposée en cas de présence d'un point de collecte collective situé à moins de 100 m de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées :

- Soit d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc....) sont interdits.

- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Les clôtures en limites séparatives

- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies. Pour des aspects liés à la préservation de la biodiversité, les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les clôtures dans les secteurs à risque d'inondation ou de débordement du-Ru de Signets :

- Les clôtures doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles de la voie ou les espaces publics.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les citernes à gaz, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles devront être soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

10	Maison meulière au 22 rue de Metz	
-----------	--	--

<p>11</p>	<p>Borne miliaire – 44 rue de Metz</p>	
<p>12</p>	<p>Ancienne léproserie – 77 rue de Metz</p>	
<p>13</p>	<p>Bricole 93 rue de Metz</p>	
<p>14</p>	<p>Maison des marais 121 rue de Metz</p>	

Les travaux doivent s'inscrire dans un objectif de réhabilitation du bâti et garantir la non-dénaturation des édifices patrimoniaux par une restauration de qualité et en cohérence avec les caractéristiques architecturales du bâti ancien.

Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de

Modification du **Plan Local d'Urbanisme**

Commune de SAMMERON

l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Toute évolution sera réalisée dans le respect de la construction originelle en privilégiant l'harmonie avec le bâti existant, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre les parties anciennes et éventuellement modernes.

La conservation d'éléments de décor et/ou autres éléments permettant la mémoire du lieu sera imposée.

Tous les travaux exécutés doivent utiliser les techniques de mise en œuvre traditionnelle et des matériaux qui permettent le maintien et la mise en valeur des caractéristiques qui constituent son intérêt culturel, historique ou architectural.

UB 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de l'emprise publique.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement, réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- Dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- Accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- Accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- Situés à plus de 5 m d'une baie.

Ratios minimaux

Un emplacement par tranche de 70 m² de surface de plancher

Pour les logements il sera de plus imposé un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Il est exigé :

- Pour les logements individuels : 2 places au minimum, sur le terrain, par logement. Ces places devront être constituées de matériaux filtrants sur au moins 50 % de la surface, y compris sur les zones de manœuvre.
- Dans le cas d'un immeuble collectif : 1 place minimum de stationnement par logement. Une place de stationnement supplémentaire banalisée est également exigée pour 3 logements (parking visiteur).
- Commerce, artisanat, bureaux :
 - o Si la surface de plancher est < à 300 m² : une place par tranche de 50 m² ;
 - o Si la surface de plancher est > à 300 m² : 1 place minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher au-delà des 300 premiers m² est imposée.
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination.

En cas de travaux (extensions, surélévation...) sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies doivent être respectées.

Dimensionnement des espaces de stationnement

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,50 m.

Stationnement des vélos

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : une place pour dix employés.
- Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

Toutefois

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- ~~les commerces (dont restaurant),~~
- les travaux et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée : espaces verts de pleine terre, revêtement perméable ou semi végétalisé (ex : graviers, dallage de bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse,

etc, ...)

- Une bande enherbée d'au moins 10 mètres de large sera maintenue le long du ru de Signets.
- Pour les aires de stationnements, il est exigé l'utilisation de matériaux drainants, sur une surface d'au moins 50%, y compris les espaces de manœuvre ;
- L'utilisation de Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) est interdite (voir liste des PEE en annexe n°6 du présent règlement).
- Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les chemins et sentes repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU doivent être conservés et maintenus en état perméable.

À l'intérieur du périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation

Le taux de non-imperméabilisation est porté à 40% au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Sur la trame « jardin »

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

Sont recommandés pour les constructions :

- Disposer la majorité des baies* et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) ;
- L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- L'isolation lors de la réfection d'une toiture, la mise en place d' huisseries aux normes, isolation des murs en intérieur ou en extérieur en fonction des possibilités offertes.
- Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- La préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - En réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau ;
 - En maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement :

- Sur les façades vues du domaine public ;
- Sur une ouverture ;
- En surplomb, en limite séparative.

UB 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

- Pour les nouvelles constructions et rénovation, les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.
- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication. EDF) doit être en souterrain.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UE

Définition de la zone :

- ✓ Zone urbaine correspondant aux zones d'équipements.

Informations :

- ✓ La zone UE est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone UE est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

UE 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol ne figurant pas à l'article UE2.

UE 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils aient une vocation éducative, sanitaire, sociale, médicale, sportive, de loisir ou touristique.
- Les habitations, hébergements liés aux services publics ou d'intérêt collectif définis ci-dessus.

Dans les secteurs de nuisance sonore :

Les constructions à usage d'habitat ou de logements, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

Dans les secteurs à risque inondation

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

UE 3 - VOIES ET ACCES

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et permettant d'assurer la sécurité.

UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

Pour les autres constructions et aménagements :

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service en vigueur.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel,

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Pour les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5m.

UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3m.

Les piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 m.

Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter en recul d'au moins 1m.

UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est imposé un recul d'au moins 6 mètres des berges du ru de Signets sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les constructions non maçonnées ne doivent pas excéder 3 m de hauteur au faîtage.

UE 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiments. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UE 12 - STATIONNEMENT

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

UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UE 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

ZONE UN

Définition de la zone :

- ✓ Zone urbaine correspondant au hameau de Faÿ-le-Bac.

Informations :

- ✓ La zone UN est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone UN est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

~~Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.~~

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

UN 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UN2.

Dans les secteurs à risque inondation

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

UN 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les habitations et les hébergements hôteliers ;
- Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau ;
- Les annexes à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées au titre du présent article ;

Dans le secteur de continuités écologiques

Les constructions et aménagements ci-dessus à condition qu'ils n'impliquent pas de remblais ni affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions.

Dans les secteurs de nuisance sonore :

Les constructions à usage d'habitat ou de logements ou d'hôtel doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

UN 3 - VOIES ET ACCES

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements et permettant d'assurer la sécurité.

UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Réseau d'eau potable

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Réseau d'assainissement

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif. Dans le cas où le réseau public collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

En l'absence d'un réseau collectif à moins de 100m, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée à la superficie disponible pour l'implantation de l'installation, aux caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol du terrain.

L'emplacement de ces dispositifs doit être accessible par engins.

Réseaux d'eaux pluviales

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ; le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service en vigueur.

Lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

A défaut, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Les eaux de piscine

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UN 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales nouvelles doivent s'implanter dans une bande de 25m depuis la voie publique.

Les extensions des constructions principales doivent s'implanter soit en limite de voie, soit en retrait d'au moins 1m.

Les annexes non maçonnées doivent s'implanter en recul d'au moins 5m.

UN 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Les annexes non maçonnées doivent s'implanter soit en recul d'au moins 1m soit s'adosser à un mur de clôture.

UN 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

UN 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions non enterrées* est limitée à 20%.

Toutefois il n'est pas fixé de règle pour les extensions des constructions principales existantes.

L'emprise au sol des annexes non enterrées* est limitée à 30 m² de surface de plancher par annexe contiguë et dans la limite maximale de 50 m².

Sur la trame « jardin »

Seules sont admises, les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par propriété.

UN 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 5,5 m à l'égout du toit ou acrotère ;
- 11 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder :

- 2 m à l'égout du toit ou acrotère ;
- 3,5 m au faîtage.

Toutefois

Les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante peuvent toujours atteindre la hauteur de la construction existante.

UN 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralité

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de la Brie et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volume, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôture), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les constructions avec une architecture étrangère à la région sont proscrites : type mas provençal, chalet savoyard...

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire par exemple).

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les vérandas, serres et piscines.

2. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
- Des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...

3. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

- S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies* de la construction existante.

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, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toitures

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre des toitures à deux pans présentant une inclinaison comprise entre 35 et 45°. Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la pente de la toiture de l'extension peut être identique à celle du bâtiment d'origine.

Les toits terrasse sont également autorisés pour les extensions, les garages et les annexes.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles plates ou mécaniques, de tonalités rouge vieilli de nuances mélangées, dans le respect du nuancier suivant :

RAL 2001	RAL 2002	RAL 2010	RAL 2013
RAL 3003	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009
RAL 8011	RAL 8004	RAL 8012	RAL 8015

Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, ainsi que les tuiles ondulées de toute nature.

Les tuiles noires sont interdites.

Les verrières (vitrage...) sont autorisées à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

En cas d'extension ou de rénovation, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaires à la toiture existante.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

L'ardoise est admise en rénovation et en extension des constructions déjà couvertes en ardoises.

Les éléments décoratifs et les épis de faitage devront être conservés. Les châssis seront intégrés au toit (fenêtre de toit, panneau solaire, panneau photovoltaïque...).

Les éléments de toitures, notamment les lucarnes et les châssis, sont admis sous réserve qu'ils correspondent et respectent la typologie architecturale (proportions et matériaux) de l'environnement urbain proche ou du style architectural régional.

Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

Façades et pignons

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les murs anciens existants seront préservés et remis en état.

Les murs maçonnés doivent être enduits.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit...) :

- Les constructions en enduit à pierres-vue doivent conserver leur aspect.
- Les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de chaux de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau ;
- L'ensemble des détails existants doit être conservé ou restitué. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devront conserver l'aspect des matériaux employés initialement.
- Les revêtements imitation pierre sont interdits.

Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures, toitures et couvertures, percements...).

Les enduits extérieurs adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels et respecteront la tonalité générale du site environnant.

Pour les constructions nouvelles, les murs seront soit en pierre du pays, soit recouvert d'un enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région conformément au nuancier annexé (Annexe n°4).

L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres par exemple) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations) devront être placés à 2,50 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.

Les ouvertures

En façade sur rue, les menuiseries des fenêtres devront être plus hautes que larges.

Les volets roulants doivent être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillies extérieures.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être composées :

- Soit d'un muret bas maçonné (d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre) surmonté d'un barreaudage, d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade à claire-voie et doublé ou non d'une haie vive. Les brises vues en matériaux légers (de type bâche, toile, etc....) sont interdits.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;

Les clôtures en limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies. Pour des aspects liés à la préservation de la biodiversité, les clôtures doivent permettre la circulation de la petite faune.
- Les clôtures en limites séparatives doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les abords de la construction

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles de la voie ou les espaces publics.



Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Les citernes à gaz, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles devront être soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs, les pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

15	Maison bourgeoise - Rue de Fayet (Hameau de Faÿ-le-Bac)	
16	Ancienne ferme – Rue de Fayet (Hameau de Faÿ-le-Bac)	

<p>17</p>	<p>Maison bourgeoise – Rue de Fayet (Hameau de Faÿ-le-Bac)</p>	
-----------	--	--

Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Sont également protégés au titre de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme, les murs de clôtures suivants :

<p>e et f</p>	<p>Murs anciens – Rue de Fayet (Hameau de Faÿ-le-Bac)</p>	
<p>g</p>	<p>Murs anciens – 15 et 16 Rue de Fayet (Hameau de Faÿ-le-Bac)</p>	

Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- Les murs de clôtures identifiés seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux

(pierre - grille, etc.) ;

- La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite ;
- La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque ou la création d'un accès.

Dans les secteurs à risque inondation

Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Dans le secteur de continuités écologiques

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

UN 12 - STATIONNEMENT

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

UN 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au moins 30% de la superficie du terrain doit être traitée en espace végétalisé perméable.

L'utilisation de Plantes Exotiques Envahissantes (PEE) est interdite (voir liste des PEE en annexe n°6 du présent règlement).

Sur la trame « jardin »

Il est imposé au moins 20% au sol d'espace planté ou engazonné.

UN 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UN 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE UX

Définition de la zone :

- ✓ Zone urbaine correspondant aux zones d'activités ;

Informations :

- ✓ La zone UX est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone UX est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone UX est longée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne

(PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

UX 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.
- Les constructions suivantes :
 - o Les activités agricoles et forestières,
 - o L'hébergement hôtelier léger ou de loisirs,
- Les aménagements suivants :
 - o Terrains de camping,
 - o Parcs résidentiels de loisirs,
 - o Sports ou loisirs motorisés,
 - o Installation de caravanes quelque en soit la durée.

Dans les secteurs à risque inondation

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

UX 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions suivantes :

- L'habitat à condition cumulativement :
 - o Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - o Qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - o Qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.
- Les commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m².

Dans les secteurs de nuisance sonore :

Les constructions à usage d'habitat ou de logements, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

UX 3 - VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

Pour les autres constructions et aménagements :

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,
- Permettant d'assurer la sécurité.
- Si elle se termine en impasse, aménagée de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 mètres linéaires.

UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.

Pour les autres constructions et aménagements :

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées. Toutefois si la nature du sol ne permet pas ;

le rejet des eaux pluviales après rétention pourra être autorisé dans le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Ce rejet devra respecter un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés, et devra se conformer aux dispositions du règlement de service en vigueur.

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 10 m.

Les parties de constructions intégrant des accès véhicules doivent être en retrait d'au moins 10 m.

UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en recul d'au moins 4m.

En limite avec une propriété en zone UA, UE, AU, les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 4m.

Toutefois

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

L'emprise au sol est limitée à 60%.

Il est imposé un recul d'au moins 6 mètres des berges du ru de Signets, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8m à l'égout du toit ou acrotère,
- 11 m au faîtage.

Toutefois

Les extensions peuvent atteindre le niveau du bâtiment existant.

UX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Façades et toitures des constructions

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, de façon ponctuelle ou linéaire, et ne peuvent excéder 5% maximum de la surface de façade.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Dans les secteurs à risque inondation

Les clôtures doivent être composées de grillages à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

UX 12 - STATIONNEMENT

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

UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment où celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UX 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

Définition de la zone :

- ✓ Zone agricole visant à conforter les installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ✓ Elle comprend un secteur Ac : secteur de la zone agricole, permettant le développement d'activités touristiques et de loisirs, dans le prolongement de l'activité équestre.

Informations :

- ✓ La zone A est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone A est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone A est traversée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

A 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et les aménagements qui :
 - o Ne sont pas liés ni à l'exploitation agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif définis dans les conditions fixées ci-après.
 - o Ne sont pas des adaptations* de constructions existantes dans la zone.

Dans les secteurs à risque inondation :

- Toutes les occupations du sol et utilisations du sol, à l'exception des installations, équipements et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics et d'intérêt collectif dès l'instant où ils n'accueillent pas de public, ainsi que l'aménagement des constructions existantes qui ne génèrent pas de surface de plancher.

Dans le secteur de continuités écologiques :

- Les remblais et affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions et aménagements autorisés.

A 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :
 - o Les constructions et aménagements agricoles visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole ;
 - o Les habitations, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et si elles s'implantent à proximité des constructions principales d'exploitation.
- Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau ;
- Les équipements des services publics et d'intérêt collectif, nécessaires aux infrastructures routières ou au stationnement ;

Dans le secteur Ac :

- Les constructions et aménagements liés à l'activité équestre et au développement touristique et de loisirs (hébergement, animation, restauration, spectacles...) ;
- Les habitations légères de loisirs d'une surface au sol de 25m² maximum chacune.

Dans les enveloppes d'alerte de classe 3 relative aux zones humides, au sein du secteur Ac :

- Les constructions ne sont autorisées qu'en l'absence de zone humide avérée.

Dans le secteur à risque technologique :

Les ouvrages nécessaires au transport du gaz.

Dans les secteurs de nuisance sonore :

Les constructions à usage de logements doivent respecter les obligations d'isolation acoustique conformes au code de la construction et de l'habitation.

A 3 - VOIES ET ACCES

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

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

A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Réseau d'eau potable

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Réseau d'assainissement

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduaires agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

Réseau d'eaux pluviales

Pour tout nouveau projet créant de l'emprise au sol (construction/extension ou réhabilitation), les eaux

pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Réseau public de distribution de l'électricité

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions sauf les services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de la RD 603, doivent respecter un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD603.

Dans les autres cas :

- Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 m.
- Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

Dans le secteur Ac

Un recul d'au moins 6 mètres devra être respecté par rapport au ruisseau.

Toutefois

Lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifée avec un recul inférieur, la construction peut s'implanter avec un recul au moins égal à celui observé par la construction existante.

Cette possibilité s'applique notamment aux bâtiments agricoles existants à moins de 75 m de la RD 603.

A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m des limites séparatives.

Les services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite soit en retrait d'au moins 1m.

Dans le secteur Ac

Les constructions sont également autorisées en limites séparatives.

Toutefois

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, le recul de l'extension doit être au moins égal à celui observé par la construction existante.

A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

En dehors du secteur Ac

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ac

La distance entre deux constructions ou installations nouvelles non accolées sera au minimum de 4 mètres.

A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, y compris les parties enterrées*, doivent être implantées à au moins 6 m des rives d'un cours d'eau.

Dans le secteur Ac

L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% de l'unité foncière.

A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 11 m.

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 5,5 m.

Pour les antennes, pylônes et mâts

Il n'est pas fixé de règle.

Pour les autres constructions

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

Dans le secteur Ac

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m pour les bâtiments liés à l'activité équestre et de loisirs.

La hauteur des habitations légères de loisirs ne doit pas excéder 5 m.

A 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralité

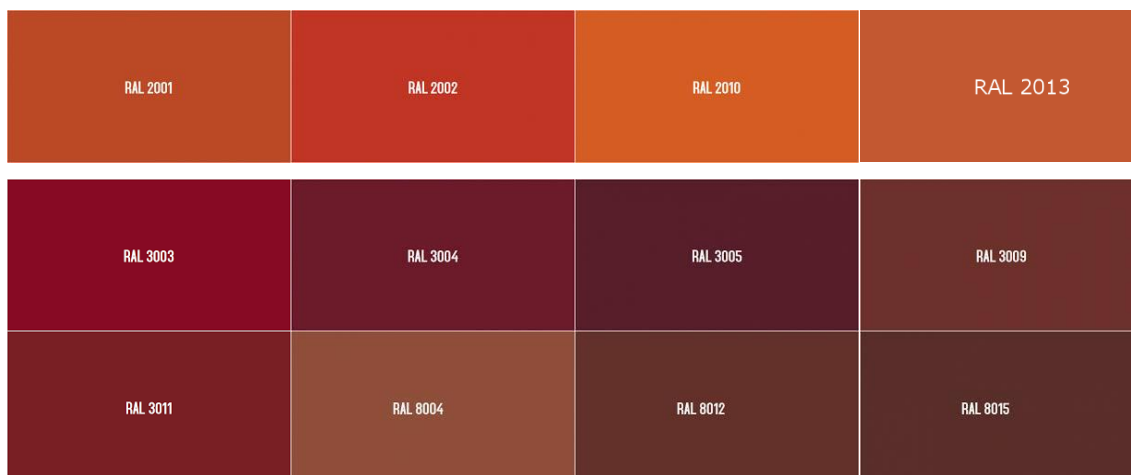
Zone A

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées.

Dans le secteur Ac

Les bâtiments seront couverts de bardage bois de couleur naturelle et d'une toiture de teinte approchant les nuances suivantes :



Dans les secteurs à risque inondation :

Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Dans le secteur de continuités écologiques :

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

A 12 - STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Ac

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

A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En dehors du secteur Ac

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ac

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

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

A 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE AA

Définition de la zone :

- ✓ Zone agricole ne pouvant accueillir aucune construction nouvelle.

Informations :

- ✓ La zone AA est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone AA est soumise à un aléa moyen de mouvement de terrain lié aux retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone AA est traversée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne

(PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

AA 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements autres que ce qui constitue une adaptation d'une construction existante dans la zone ou ce qui est autorisée à l'article AA2.

AA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau.

Dans le secteur de continuités écologiques :

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- Qu'ils soient liés aux réseaux, à l'énergie ou à la gestion de l'eau,
- Qu'ils n'impliquent pas de remblais ni affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions.

AA 3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

AA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

AA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions sauf les services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de la RD 603, doivent respecter un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 603.

Il est imposé un recul d'au moins 1m dans les autres cas.

AA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 1m.

AA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

AA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, y compris celles enterrées*, ne peut excéder 50% de la superficie de propriété.

AA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10m.

AA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Dans les secteurs à risque inondation

Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides éventuellement doublés de haies à feuillage non persistant.

Dans le secteur de continuités écologiques

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

18	La Charrière – Chemin de la marine – Fay-le-Bac	
----	---	--

<p>19</p>	<p>Maison Bagot - Rue du Port</p>	
------------------	--	--

Pour ces constructions, sont applicables les prescriptions suivantes : la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Sont également protégés au titre de l'Article L.151-19 du code de l'urbanisme, les murs de clôtures suivants :

<p>h</p>	<p>Mur ancien – Rue de Fayer</p>	
<p>i</p>	<p>Mur ancien – Le long de la RD 603, en entrée Est de commune</p>	

Pour ces murs, sont applicables les prescriptions suivantes :

- Le mur de clôture identifié sera maintenu ou restauré dans sa hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (pierre - grille, etc.) ;

- La mise en enduit et en peinture des murs identifiés est interdite ;
- La démolition des murs à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation qui engendrerait un risque ou la création d'un accès.

AA 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

AA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Les éléments des éléments remarquables au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article de l'Article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les arbres suivants :

**	Rue du Port au Fayet – Cèdres sur propriété	
----	---	---

Les arbres identifiés doivent être préservés. Leur abatage ne pourra être autorisé qu'en cas de danger constaté ou d'état sanitaire menaçant.

AA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

AA 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE N

Définition de la zone :

- ✓ Zone naturelle et forestière regroupant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger.

Informations :

- ✓ La zone N est concernée par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, approuvé le 13 juillet 1994 (Annexe n°1) ;
- ✓ La zone N est soumise à un aléa moyen à fort de mouvement de terrain lié au retrait/gonflement des argiles. Il est conseillé de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » pour toute construction nouvelle, en annexe n°2 du présent règlement ;
- ✓ La zone N est traversée par la Route Départementale 603, axe de passage des convois exceptionnels ;
- ✓ Dans la zone de bruit définie de part et d'autre de la Route Départementale 103, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation, des constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (Annexe n°3).

Rappels :

- ✓ En cas d'autorisation d'urbanisme devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée (Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, est soumise à déclaration (Article R*421-12 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (Article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ Les démolitions sont soumises à permis de démolir (Article L.421-3 du code de l'urbanisme).
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier les éléments du paysage et les constructions identifiés et protégés au PLU au titre de l'Article L 151-19 et 151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des constructions identifiées et protégées au PLU au titre de l'Article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de surfaces submersibles de la Marne (PSS) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Une partie de la zone est concernée par l'application du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne

(PSS) annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.

N 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui :

- Ne sont pas liés aux services publics ou d'intérêt collectif définis dans les conditions fixées ci-après.
- Ne sont pas des adaptations* de constructions existantes dans la zone.

N 2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les équipements des services publics et d'intérêt collectif, nécessaires aux infrastructures routières ou au stationnement, hors secteurs de continuité écologique.

Dans le secteur de protection de la ressource naturelle

Les services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'aqueduc.

Dans le secteur à risque technologique

Les ouvrages nécessaires au transport du gaz

Dans le secteur de continuité écologique

Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif, à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion de l'aqueduc,
- Qu'ils n'impliquent pas de remblais ni affouillements quelle qu'en soit l'épaisseur ou la superficie, en dehors de l'emprise des constructions.

N 3 - VOIES ET ACCES

Il n'est pas fixé de règle.

N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il est imposé un recul de 75 m de la RD 603.

Il est imposé un recul d'au moins 1m des autres voies.

N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 1m.

N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées*, ne peut excéder 50% de la superficie de propriété.

N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur de protection de la ressource naturelle


Les clôtures doivent être composées de grillage à mailles rigides et doublées d'une haie.


Dans le secteur de continuité écologique

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

Sont protégées au titre de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions et éléments suivants :

20	Blockhaus ligne Chauvineau - Bloc 29F	
----	---------------------------------------	--

21	Blockhaus ligne Chauvineau - Bloc 29E	
-----------	--	--

N 12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

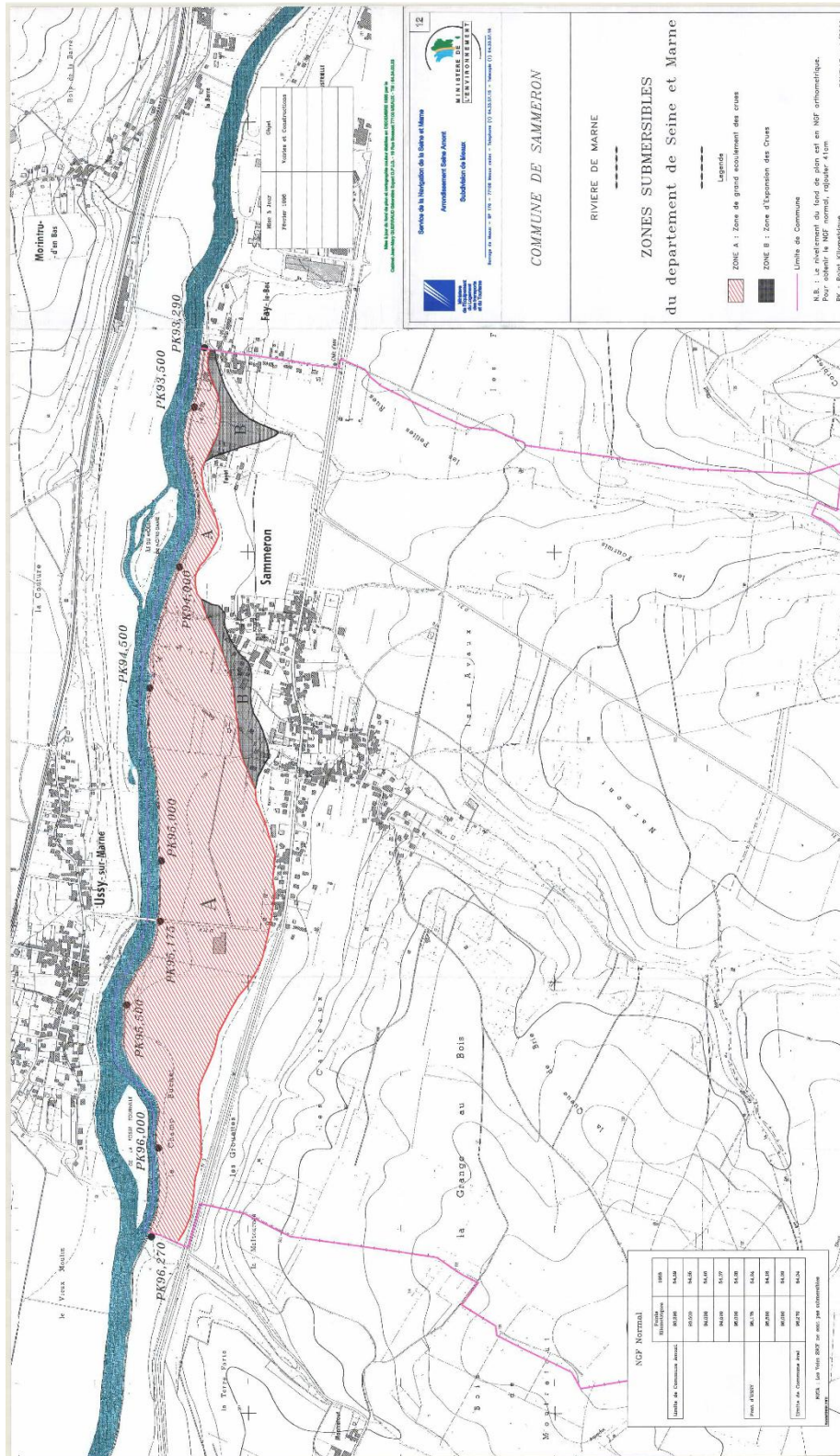
Il n'est pas fixé de règle.

N 16 - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Annexes :

ANNEXE N°1 : PLAN DES ZONES SUBMERSIBLES

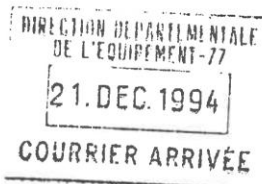


Modification du Plan Local d'Urbanisme
 Commune de SAMMERON

PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction des Actions de l'Etat

**Bureau Urbanisme, Aménagement
et Cadre de Vie**



REPUBLIQUE FRANCAISE

Arrêté préfectoral 94 DAE 1.URB n°95
qualifiant de Projet d'Intérêt Général
le projet de protection des zones inondables
dans la Vallée de la Marne.

et arrêté modificatif joint
Le Préfet de Seine-et-Marne,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU le code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 121.12 et R. 121.13 ;
- VU le décret en date du 13 juillet 1994 approuvant le plan des surfaces submersibles de la Vallée de la Marne ;
- VU la circulaire du Premier Ministre en date du 2 février 1994 ;
- Vu la circulaire interministérielle en date du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables ;
- VU les documents cartographiques délimitant les espaces soumis à des risques d'inondation dans la vallée de la Marne ;
- SUR la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1er : Est qualifié de Projet d'Intérêt Général, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le projet de protection des zones inondables de la Vallée de la Marne et les prescriptions générales y afférentes sur le territoire des communes d'ANNET-sur-MARNE, ARMENTIERES-en-BRIE, CHALIFERT, CHAMIGNY, CHAMPS-sur-MARNE, CHANGIS-sur-MARNE, CHARMENTRAY, CITRY-sur-MARNE, CHELLES, CHESSY, CONDE-SAINTE-LIBIAIRE, CONGIS-sur-THEROUANNE, ESBLY, LA FERTE-sous-JOUARRE, FUBLAINES, FRESNES-sur-MARNE, GERMIGNY-L'EVEQUE, ISLES-les-MELDEUSES, JABLINES, JAIGNES, JOUARRE, LESCHES, LIZY-sur-OURCQ, LUZANCY, MAREUIL-les-MEAUX, MARY-sur-MARNE, MEAUX, MERY-sur-MARNE, MONTRY, NANTEUIL-les-MEAUX, NANTEUIL-sur-MARNE, NOISIEL, POINCY, PRECY-sur-MARNE, REUIL-en-BRIE, SAACY-sur-MARNE, SAINTE-AULDE, SAINT-JEAN-les-DEUX-JUMEAUX, SAINT-THIBAULT-des-VIGNES, SAMMERON, SEPT-SORTS, TANCROU, TORCY, TRLBARDOU, TRILPORT, USSY-sur-MARNE, VAIRES-sur-MARNE, VARREDES, VIGNELY, VILLENOY.

Article 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux communes disposant d'un Plan d'Exposition aux Risques approuvé : LAGNY-sur-MARNE, MONTEVRAIN, DAMPMART, POMPONNE, THORIGNY et ISLES-les-VILLENAY.

Article 3 - Le présent arrêté, les plans joints et les prescriptions sont tenus à la disposition du public à la Préfecture de Seine-et-Marne, à la Sous-Préfecture de MEAUX et à la Direction Départementale de l'Équipement.

Mention de cet arrêté sera publiée dans :

- le Parisien
- la Marne,
- le Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de Seine-et-Marne

Article 4 - Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux maires des communes concernées.

Ampliation sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de MEAUX
- M. le Directeur Régional de l'Environnement d'Ile-de-France
- M. le Chef du Service de la Navigation de la Seine
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt

Fait à MELUN, le 7 décembre 1994

Le Préfet,

G. DEPLACE

Pour ampliation
Pour le Préfet et par délégation
Le Directeur des Actions de l'Etat,



M. VAILLANT

NOR :	EW	E	94	2	0	0	2	5	D
-------	----	---	----	---	---	---	---	---	---

MINISTERE DE L'ENVIRONNEMENT

DECRET -

portant approbation des plans des surfaces submersibles de la vallée de la MARNE dans le département de SEINE-ET-MARNE pour la section de NANTEUIL-SUR-MARNE à CHELLES en rive droite et de CITRY-SUR-MARNE à CHAMPS-SUR-MARNE en rive gauche et déterminant les dispositions techniques applicables.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du Ministre de l'environnement,

VU le code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, notamment ses articles 48 à 54 ;

VU le décret du 20 octobre 1937 portant règlement d'administration publique pour l'application des dits articles, modifié par le décret n° 60-358 du 9 avril 1960 ;

VU le décret n° 87-154 du 27 février 1987 relatif à la coordination interministérielle et à l'organisation de l'administration dans le domaine de l'eau, et notamment son article 10 ;

VU la décision du ministre délégué chargé de l'environnement en date du 30 avril 1987 ;

VU le procès-verbal de clôture de la Conférence interservices en date du 8 décembre 1988 ;

VU le dossier de l'enquête ouverte du 24 avril 1989 au 29 mai 1989 dans le département de Seine et Marne et notamment l'avis de la commission d'enquête en date du 27 juillet 1989 ;

VU le dossier de l'enquête complémentaire ouverte du 11 juin 1990 au 6 juillet 1990, notamment l'avis du commissaire-enquêteur en date du 29 août 1990 ;

VU les rapports des ingénieurs du service de la navigation de la Seine en date du 10 mai 1990 et du 20 décembre 1990 ;

VU l'avis du préfet de Seine-et-Marne en date du 7 juin 1991 ;

VU l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 3 novembre 1992 ;

Le Conseil d'Etat (Section des Travaux Publics) entendu,

DECRETE :

Article 1er :

Sont approuvés, tels qu'ils sont annexés au présent décret les plans des surfaces submersibles de la Vallée de la MARNE dans le département de SEINE-ET-MARNE pour la section de NANTEUIL-SUR-MARNE à CHELLES en rive droite et de CITRY-SUR-MARNE à CHAMPS-SUR-MARNE en rive gauche à l'échelle du 1/5000ème pour les communes à l'amont de MEAUX (plans n°1 à 28) et les communes de SAINT-GERMAIN-SUR-MORIN, COULLY-PONT-AUX-DAMES et JOUARRE (plans n° 56-57-58), à l'échelle du 1/2000 ème pour les communes à l'aval de MEAUX (plans n°29 à 55).

Ces plans concernent le territoire des 58 communes suivantes :

CITRY SUR MARNE - SAACY SUR MARNE - NANTEUIL SUR MARNE - MERY SUR MARNE - REUIL EN BRIE - LUZANCY - SAINTE AULDE - CHAMIGNY - LA FERTE SOUS JOUARRE - SEPT SORTS - USSY SUR MARNE - SAMMERON - SAINT JEAN LES DEUX JUMEAUX - CHANGIS SUR MARNE - ARMENTIERES EN BRIE - JAIGNES - TANCROU - ISLES LES MELDEUSES - MARY SUR MARNE - LIZY SUR OURCQ - CONGIS SUR THEROUANNE - GERMIGNY L'EVEQUE - VARREDDES- POINCY- TRILPORT - MEAUX - FUBLAINES - NANTEUIL LES MEAUX - VILLENY - MAREUIL LES MEAUX - ISLES LES VILLENY - CONDE SAINTE LIBIAIRE - ESBLY - MONTRY - LESCHES - VIGNELY - TRILBARDOU - CHARMENTRAY - PRECY SUR MARNE - JABLINES - FRESNES SUR MARNE - ANNET SUR MARNE - THORIGNY SUR MARNE - DAMPMART - CHALIFERT - CHESSY - MONTEVRAIN - LAGNY SUR MARNE - POMPONNE - SAINT THIBAUT DES VIGNES - TORCY - VAIRES SUR MARNE - NOISIEL - CHELLES - CHAMPS SUR MARNE - JOUARRE - COULLY PONT AUX DAMES et SAINT GERMAIN SUR MORIN. (1).

Article 2 :

Les surfaces définies sur les plans approuvés à l'article 1er sont divisées en deux zones :

hachures :

- une zone de grand écoulement dite zone A figurée par des



- une zone d'expansion des crues dite zone B, teintée en gris :



Article 3 :

L'établissement ou la modification dans les zones ci-dessus définies, de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible le champ des inondations doit faire l'objet de la déclaration préalable prescrite par l'article 50 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure et prévue à l'article 7 du décret du 20 octobre 1937 susvisé, sauf les exceptions énumérées à l'article 4 ci-dessous.

Article 4 :

Sont dispensés de la déclaration préalable prescrite à l'article 50 du code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation intérieure .

1 - Dans la zone A :

- a) - les clôtures à quatre fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins trois mètres, sans fondation faisant saillie sur le sol naturel ;
- b) - les cultures annuelles ;
- c) - en crête de berge, sous réserve des servitudes imposées dans l'intérêt de la navigation, la plantation, par les riverains, d'une file d'arbres parallèle au courant principal du fleuve, à condition d'empêcher leur extension par drageons ; à l'exclusion des acacias.

2 - Dans la zone B :

- a) - les occupations du sol énumérées au 1 ci-dessus dans la zone A ;
- b) - les clôtures comportant un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux ;
- c) - les plantations autres que les bois taillis.

Article 5 :

Seront en principe autorisés après déclaration préalable au titre de l'article 7 du décret du 20 octobre 1937 susvisé ;

1 - Dans la zone A :

- a) la réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A dite de grand écoulement est une nécessité sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en oeuvre par le pétitionnaire ;

b) les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;

c) les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante ;

2 - dans la zone B :

a) la réalisation des équipements et des opérations d'urbanisation sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en oeuvre par le pétitionnaire ;

b) les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux ;

c) les travaux visés au 1 - c) ci-dessus pour la zone A.

Article 6 :

Tout pétitionnaire, s'il le demande, sera informé par l'administration du niveau des plus hautes eaux connues, à retenir en un point donné pour l'application du présent décret.

Article 7 :

Le ministre de l'environnement est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le **13 JUIL 1994**

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'environnement,


Michel BARNIER

(1) Les plans peuvent être consultés au service de la navigation de la SEINE - arrondissement SEINE AMONT - 22 bis Boulevard d'AUSTERLITZ - 75018 PARIS, à la Préfecture de SEINE -et-MARNE et dans les Mairies des communes citées à l'article 1er ci-dessus.

ANNEXE N°2 : GUIDE « LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES – COMMENT PREVENIR LES DESORDRES DANS L’HABITAT INDIVIDUEL »



Modification du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Commune de **S**AMMERON



Sommaire

Introduction.....	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?.....	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17



2

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-mêmes et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

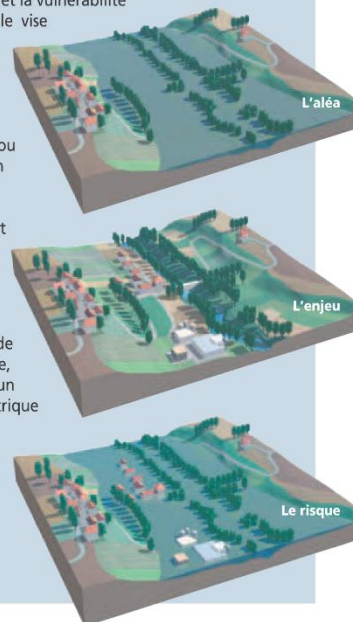
L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.





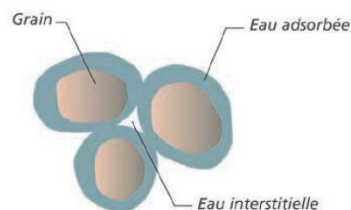
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges - peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :

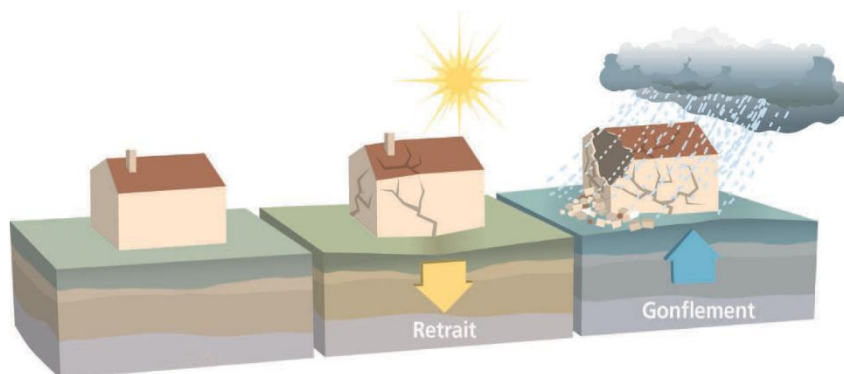


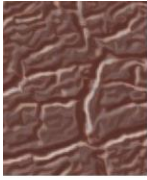
- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;

- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;

- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.





4

Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

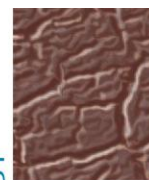
- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;

- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



Source : www.argiles.fr

les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10% de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).


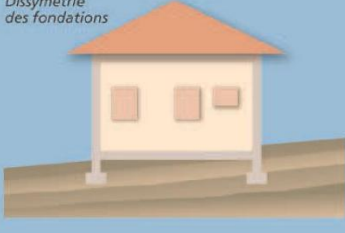
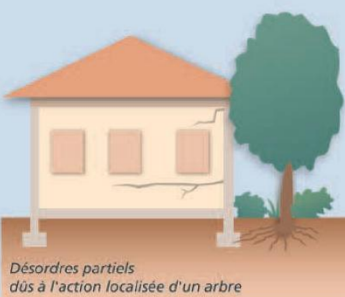
Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

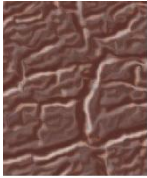


6

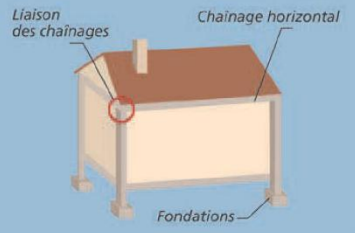
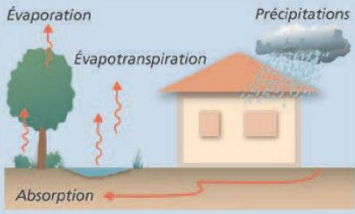
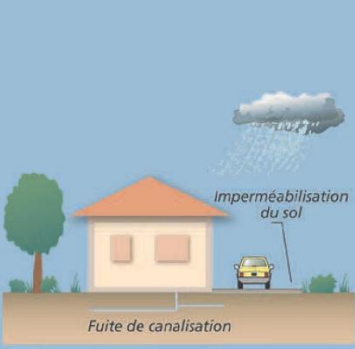
TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
<p>La nature du sol</p>		<p>Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées.</p> <p>La susceptibilité est fonction, en premier lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. <p>L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.</p>
<p>Le contexte hydrogéologique</p>		<p>C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. <p>Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). <p>La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.</p>



<p>La géomorphologie</p>	<p><i>Symétrie des fondations</i></p>  <p><i>Dissymétrie des fondations</i></p> 	<p>Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un terrain en pente entraîne souvent une dissymétrie des fondations d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval. - cet effet peut être renforcé par une différence de nature de sol à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval). - alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats les eaux de ruissellement ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol. - l'orientation constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.
<p>La végétation</p>	 <p><i>Désordres partiels dus à l'action localisée d'un arbre</i></p>	<p>Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de bilan hydrique négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ; • un lent déplacement du sol vers l'arbre. <p>Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une semelle filante. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.</p> <p>On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.</p> <p>Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.</p> <p>Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.</p>



8

<p>Les défauts de construction</p>		<p>Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres.</p> <p>L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.</p>
<p>FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT</p>		
<p>Les conditions climatiques</p>		<p>Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.</p>
<p>Les facteurs anthropiques</p>		<p>Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. <p>Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles.</p> <p>L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.</p>

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

- ♦ une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

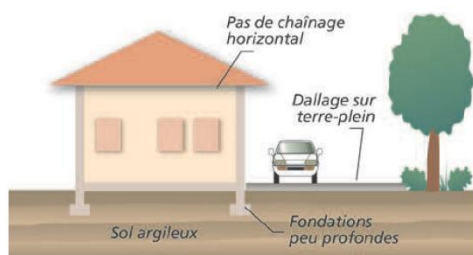


- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

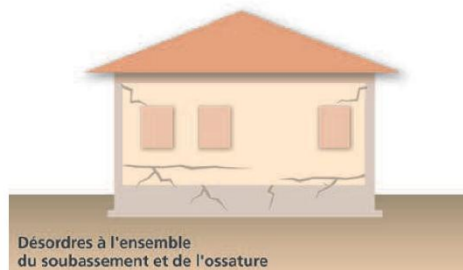
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

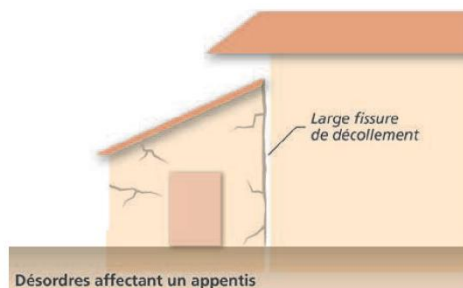
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

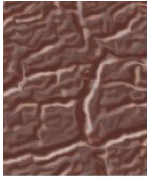
- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.



10

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.



Source : Alp'Géorisques.

Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.



Source : www.argiles.fr

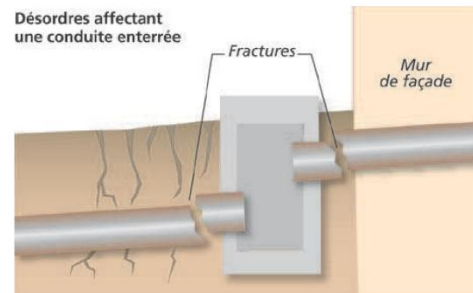
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).



Source : Alp'Géorisques.

Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

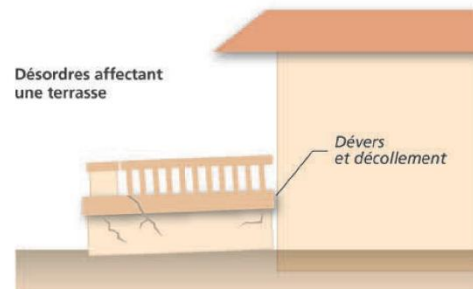
- Étirement, mise en compression, voire **rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Désordres affectant une conduite enterrée

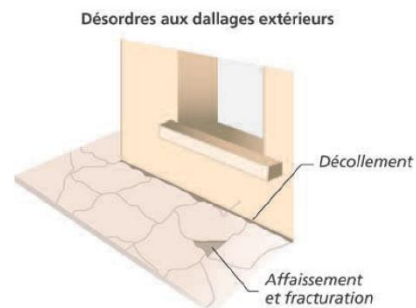
Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



Désordres affectant une terrasse

- **Décollement, fissuration des dalles**, carrelage des terrasses et trottoirs extérieurs.



Désordres aux dallages extérieurs



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50% de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-cœuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

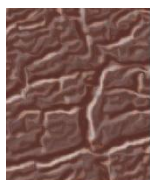
Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.



12

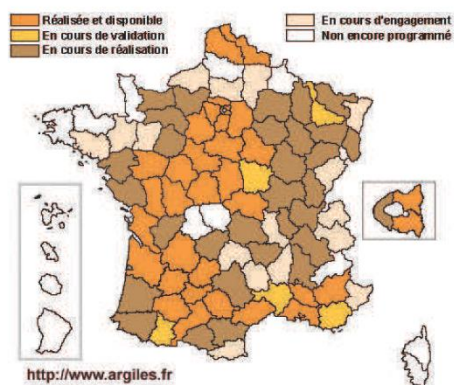
Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x1 3 arrêtés : x2 4 arrêtés : x3 5 et plus : x4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et



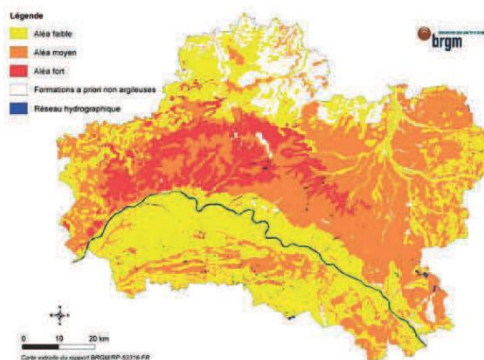
État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse www.argiles.fr pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

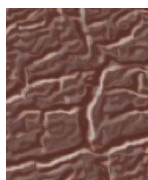
Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.



14

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

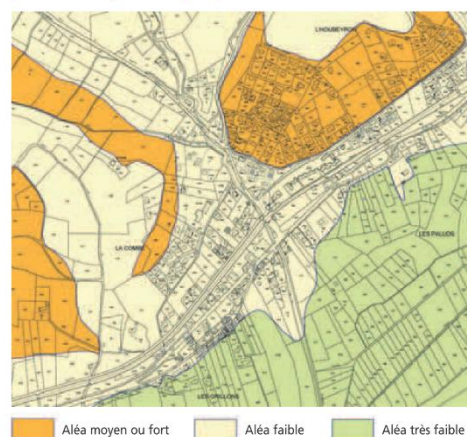
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

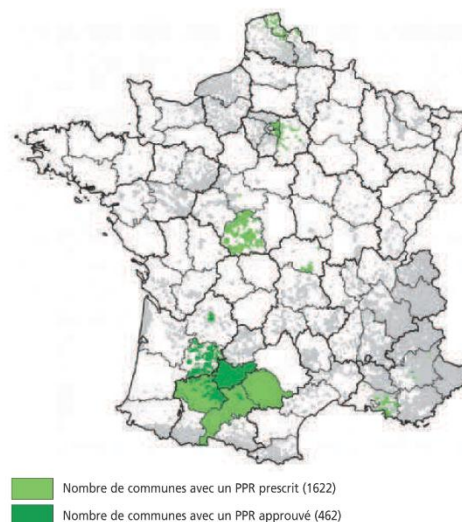
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.





l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

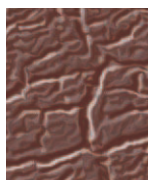
3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre oeuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.



16

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ *Sécheresse et construction - guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ *Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions - Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ *Retrait-gonflement des sols argileux - méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ *Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret* ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.




Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.





Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs

-  Mesure simple
-  Mesure technique
-  Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles

-  Mesure concernant le bâti existant
-  Mesure concernant le bâti futur
-  Mesure applicable au bâti existant et futur
-  Remarque importante

Fiche n°1

ADAPTATION DES FONDATIONS



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

Caniveau d'évacuation
des eaux de ruissellement

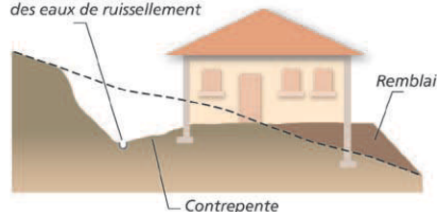
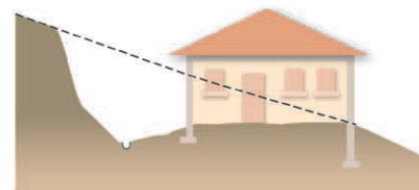


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.


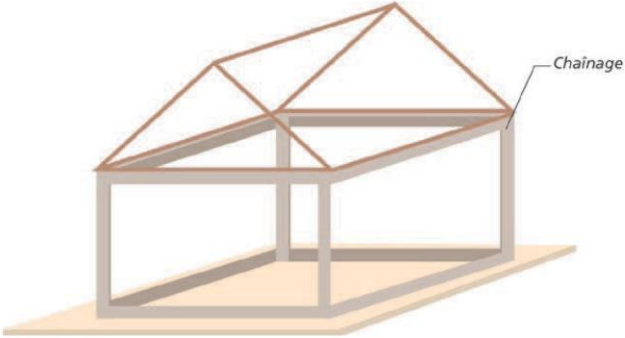
Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.




- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.



Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2	RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT		
<p>Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.</p>	<p>Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.</p>		
<p>Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>			
<p>Schéma de principe</p> 			
<p>Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture. - « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ». <p>La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.</p>			
<p>Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ; - la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures. 			

Fiche n°3	RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT		
<p>Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.</p>		
<p>Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>			
<p>Schéma de principe</p>  <p>Trottoir périphérique largeur 1,50 m</p>			
<p>Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ; - par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc). <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p> <p> Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.</p>			
<p>Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].</p> <p>À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.</p>			

Fiche n°4

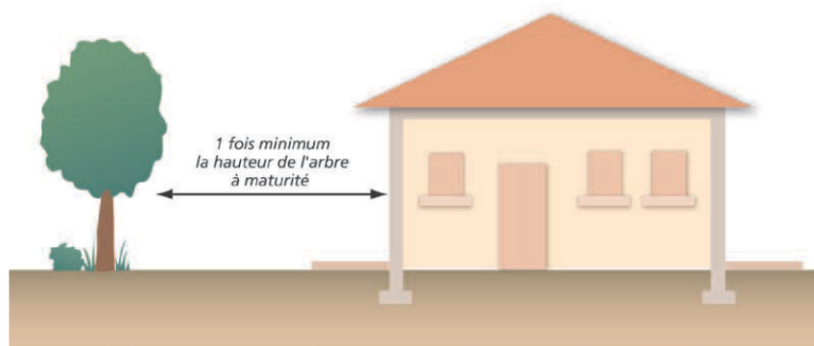
ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION
DU BÂTI

Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).



Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe



Suite page suivante

Fiche n°4	ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI	
<p>Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.</p> <p>Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.</p>		
<p> Mesure alternative : Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]</p>		
<p>À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ; - tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ; - descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influencent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum). <p>Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.</p>		

Fiche n°5

CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES

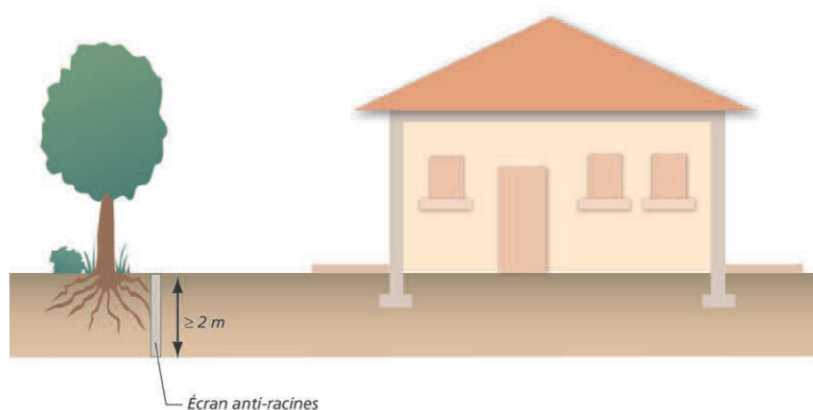


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.


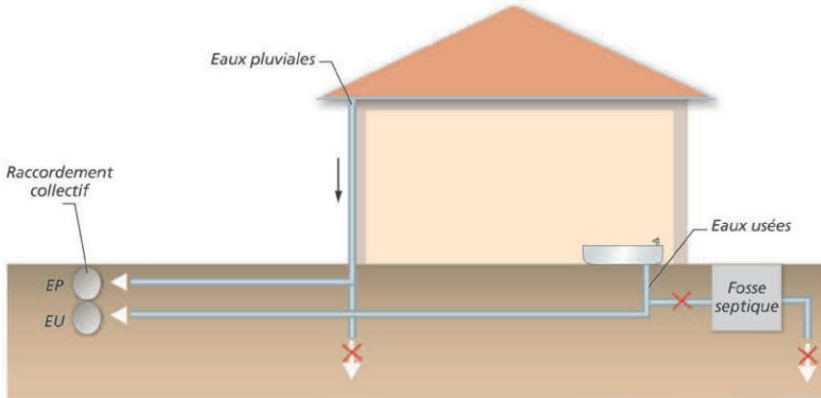
Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.


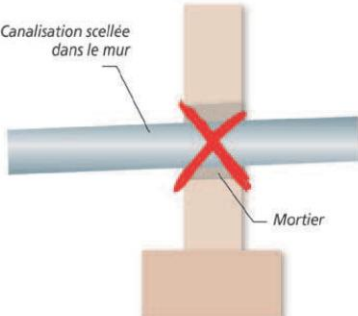
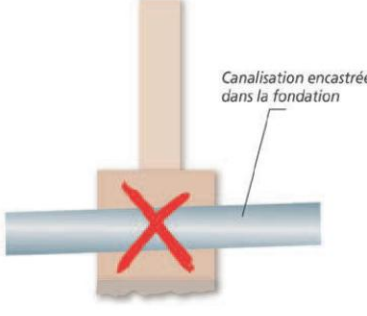
Schéma de principe


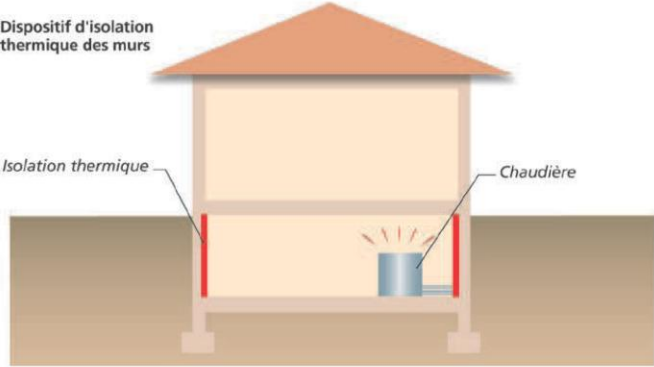


Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.

Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

Fiche n°6	RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF		
<p>Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP - (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU - dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».</p>	<p>Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).</p>		
<p>Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.</p>			
<p>Schéma de principe</p> 			
<p>Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.</p>			
<p>Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).</p>			

Fiche n°7	ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES		
<p>Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.</p>	<p>Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.</p>		
<p>Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.</p>			
<p>Schéma de principe</p> <p style="text-align: center;">Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Canalisation scellée dans le mur</p> <p>Mortier</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Canalisation encastrée dans la fondation</p> </div> </div>			
<p>Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements. De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti. Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).</p>			
<p>Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».</p>			

Fiche n°8	LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL	
<p>Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.</p>	<p>Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).</p>	
<p>Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».</p>		
<p>Schéma de principe</p>  <p>Le schéma illustre un bâtiment avec une chaudière dans le sous-sol. Des murs de la pièce au-dessus de la chaudière sont équipés d'un dispositif d'isolation thermique, représenté par des barres rouges verticales. Les murs adjacents sont également isolés, comme indiqué par les barres rouges plus fines. Le sol est représenté par une surface brune.</p>		
<p>Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.</p>		
<p>Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm</p> <p>Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{ K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.</p> <p>Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25%. Ce taux est porté à 40% à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.</p>		

Fiche n°9

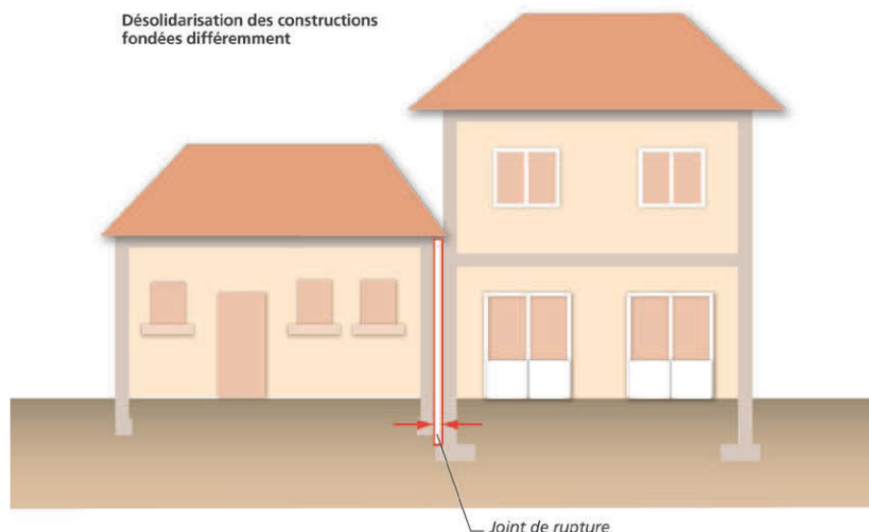
DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS
ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

Fiche n° 10

RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE

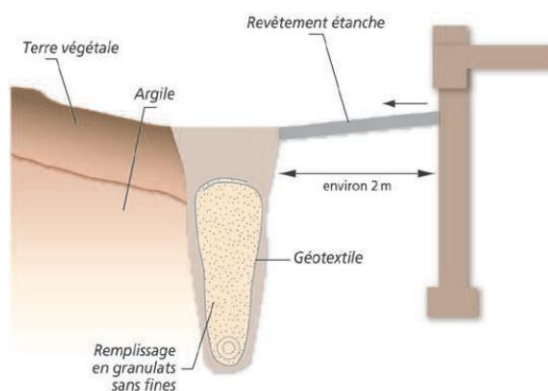


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.

ANNEXE N°3 : ARRETE DE CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES
1ER BUREAU
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

VU l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

ARRETE

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau,


Dominique OTTAVI



Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de SAMMERON	Délimitation du tronçon						
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)
Nationale 3 SNCF Noisy Le Sec à Strasbourg	34	+ 810	37	+ 870	3 1	100 300	

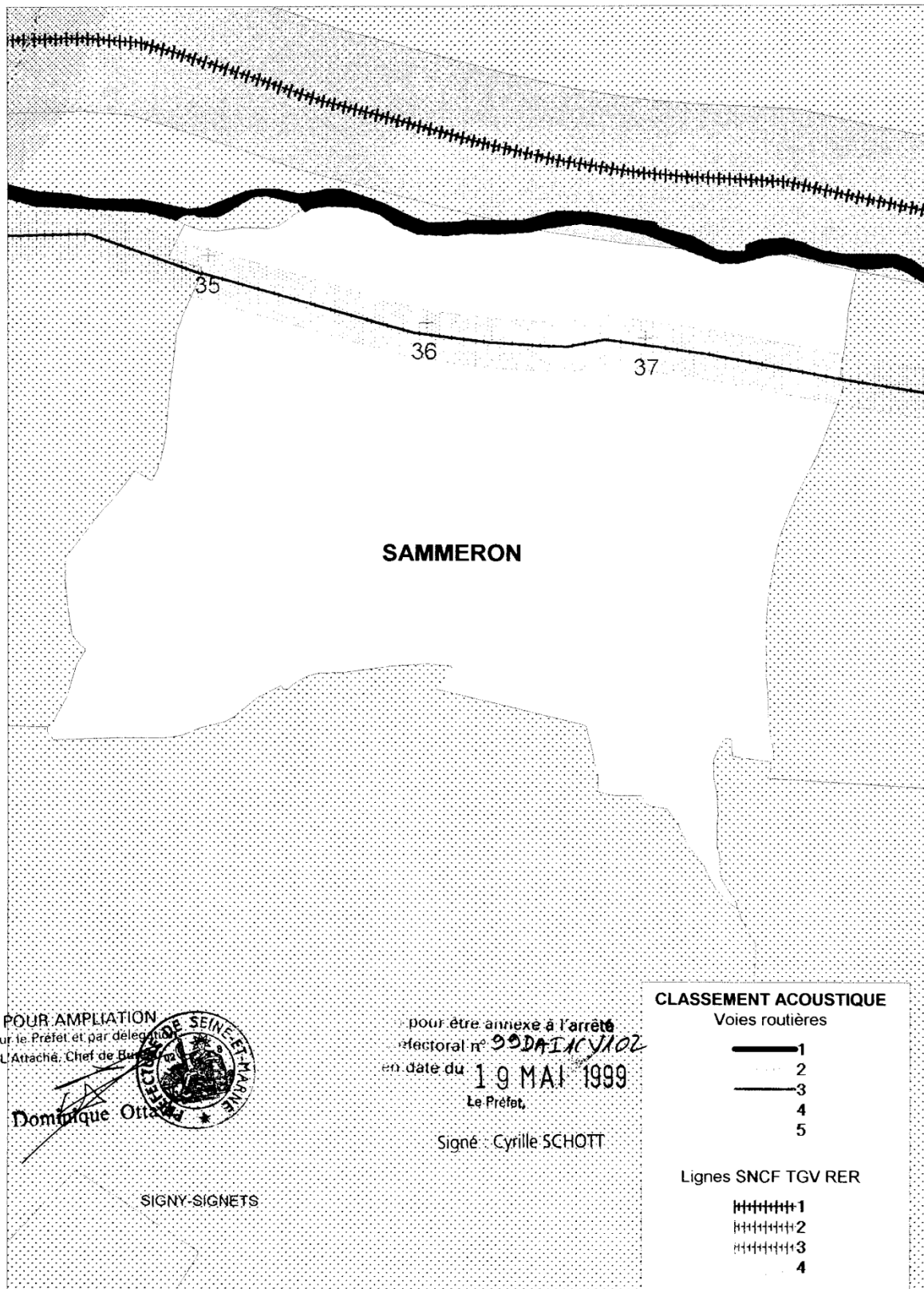
POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99DAIACV102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Modification du Plan Local d'Urbanisme
Commune de SAMMERON

ANNEXE 3 ; PLAN



POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

Dominique Ottaviani

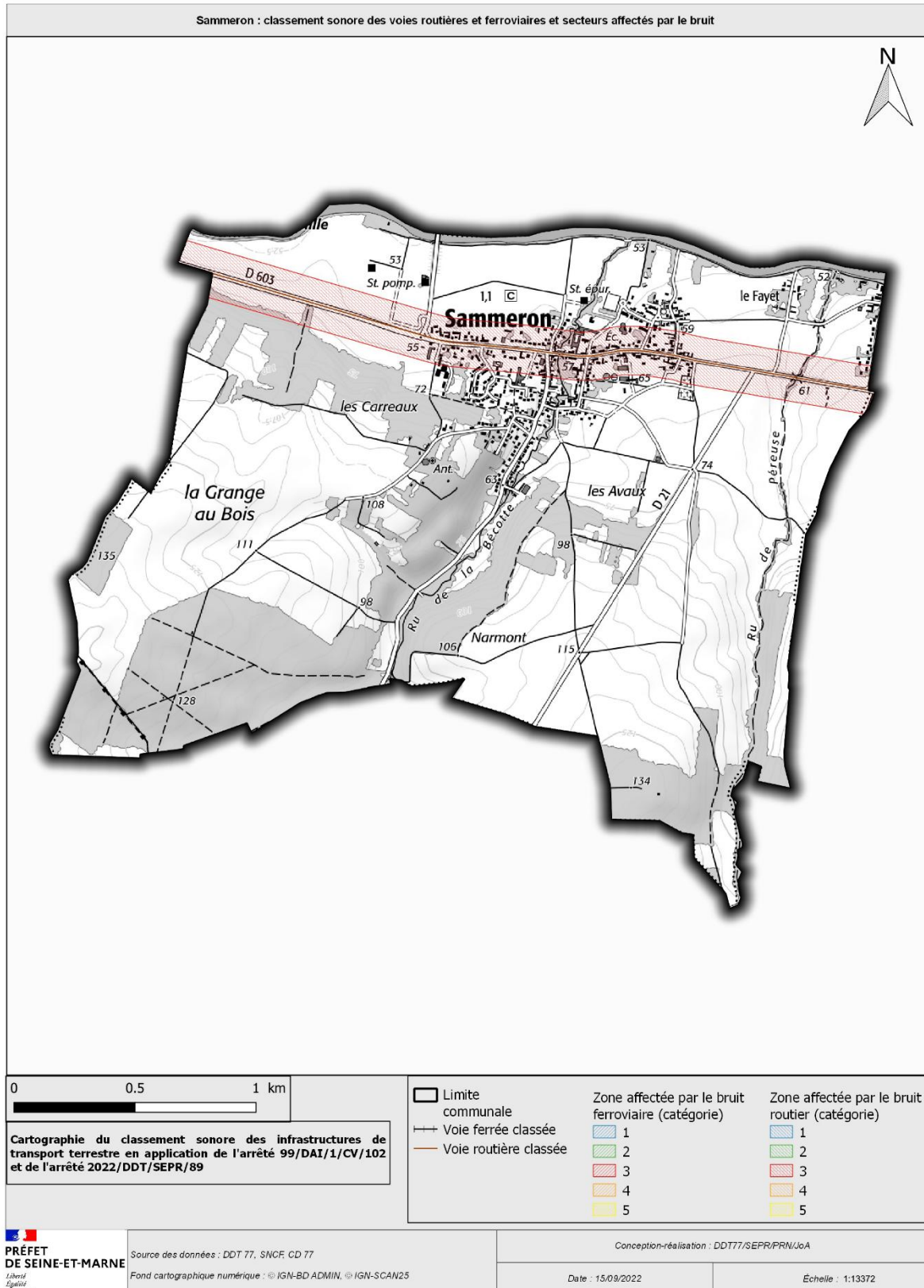


SIGNY-SIGNETS

pour être annexé à l'arrêté
départemental n° *99DA1ACV102*
en date du **19 MAI 1999**
Le Préfet,
Signé : Cyrille SCHOTT

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de SAMMERON



ANNEXE N°4 : NUANCIER POUR LES FAÇADES ET MENUISERIES

Enduits et menuiseries palette de nuances

Les quelques références proposées ici, à titre indicatif, 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. Le référencement indiqué sur les carrés de couleur correspond à une numérotation spécifique au CAUE 77 permettant de repérer les coloris d'enduits par la lettre E et les coloris de menuiseries par la lettre M.

Enduits



Menuiseries



Attention : l'utilisation des nuances de coloris doit s'établir exclusivement à partir de l'impression originale fournie par le CAUE 77 (ne pas utiliser de photocopies ou d'impression d'écran)



CAUE 77 - 27 rue du Marché 77120 COULOMMIERS - 01 64 03 30 62 - caue77@wanadoo.fr - www.caue77.fr Edition 02/2018

ANNEXE N°5 : LEXIQUE

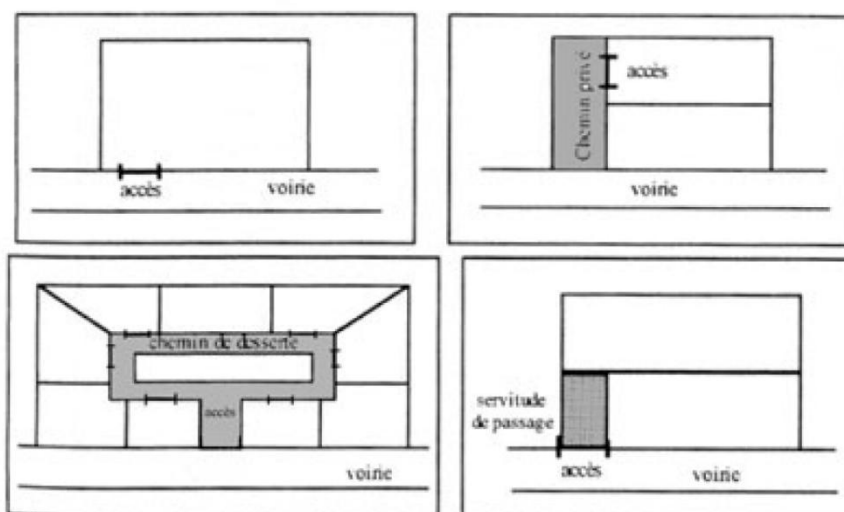
Lexique spécifique au PLU de SAMMERON :

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans le règlement de zone :

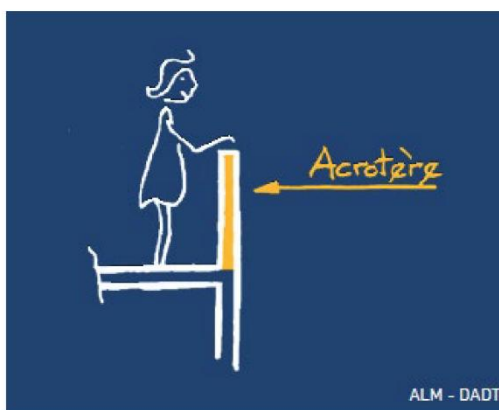
- Sont dénommées « **aménagement**s », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.
- Est dénommé « **espace commun** » un espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie.
- Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement : transparente, dont la surface excède 0,2m², qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.
- Sont considérées comme « **enterrées** », les parties de construction qui n'excèdent pas 0,60 m au-dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.
- Les **adaptations** des constructions comprennent :
 - o Les travaux sur la construction,
 - o Les extensions n'excédant pas cumulativement, au choix :
 - soit 20 m² 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 initiale.
 - o Les annexes accolées ou non dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol,
 - o Les piscines, les terrasses,
 - o Les aménagements paysagers sans affouillement ni exhaussement.

LEXIQUE**Accès :**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

**Acrotère :**

Élément de façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie des bâtiments, et constituant des rebords ou garde-corps, il peut également être constitué par un mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.





Alignement :

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

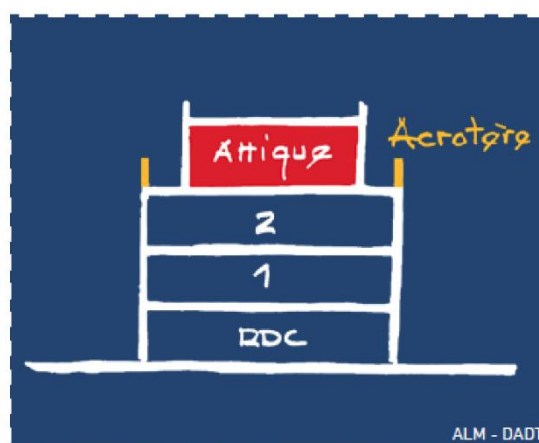
Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

Attique :

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et disposé en retrait de la façade.



Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ...

Construction :

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 Code urbanisme), indépendamment de la destination ; tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres).

A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs de clôture n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

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. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc..., ne constituent pas des constructions contiguës.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme etc.

Distances :

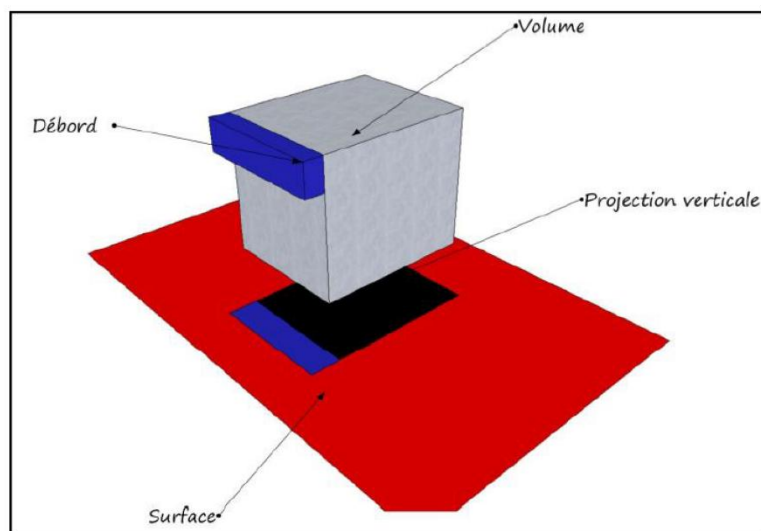
Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

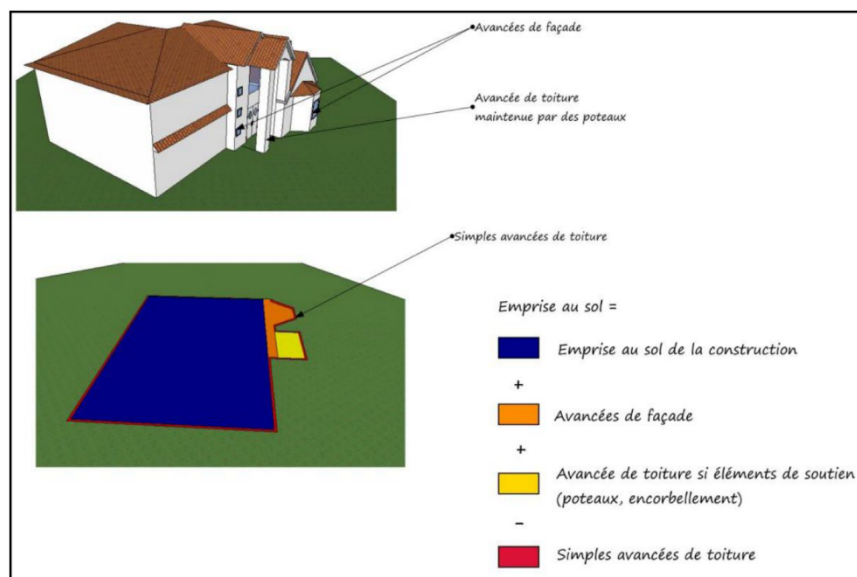
Emplacements réservés :

Emprise désignée au PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordés au propriétaire.

Emprise au sol :

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





Emprise et plate-forme d'une voie :

Dans tous les cas, la largeur de la chaussée et des trottoirs devra être appréciée au regard du projet (voie sens unique...).

Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Equipements techniques :

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

Extension :

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

Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Facade :

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

Les balcons font partie intégrante de la façade.

- Voir définition « pignons »

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit :

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

Habitat collectif :

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

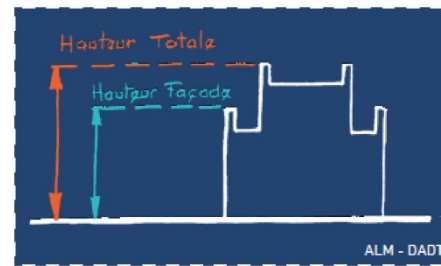
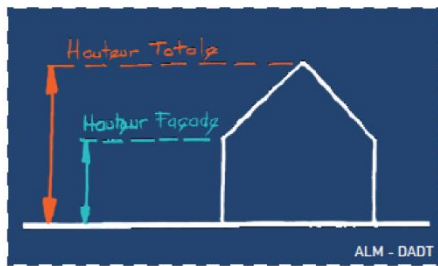
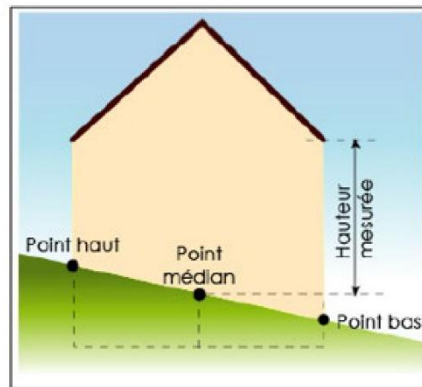
Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

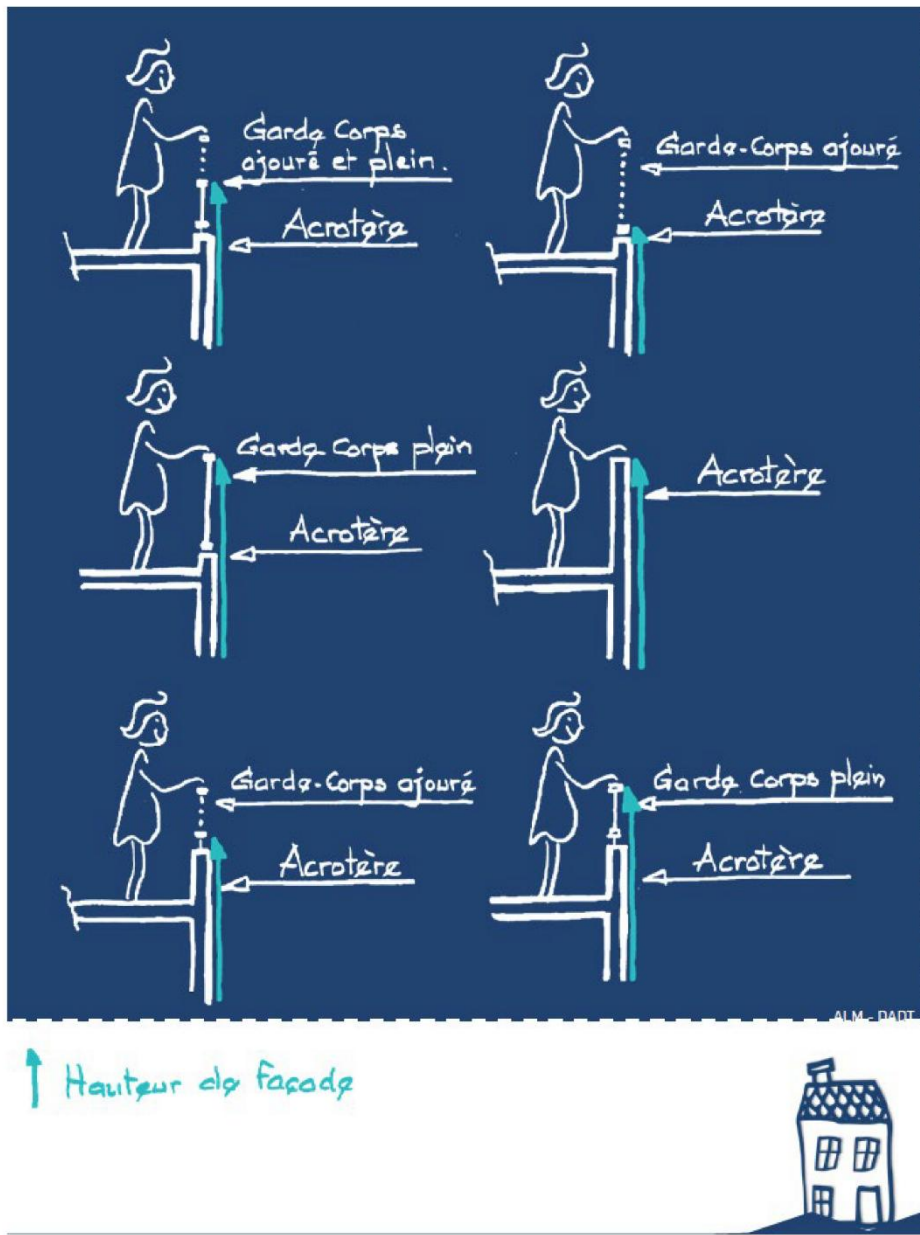
Hauteur :

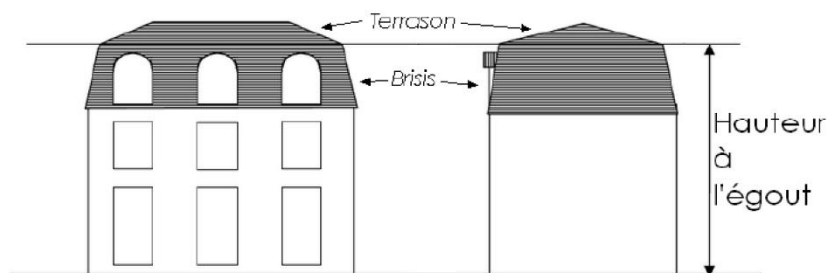
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cadre d'une construction comportant une attique la hauteur sera prise au point le plus haut de l'attique.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

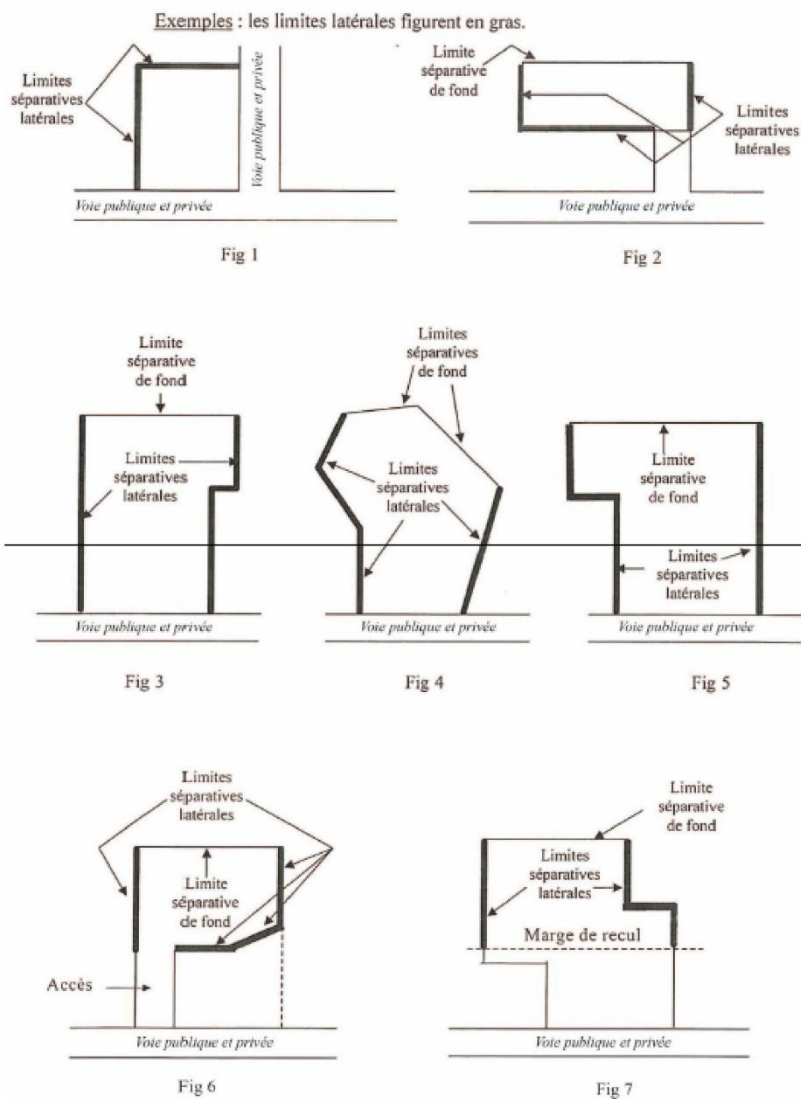






Limite séparative et limite de fond de parcelle :

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



Lucarnes :



lucarne rampante
ou en chien couché



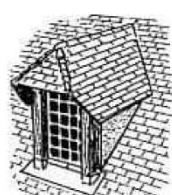
lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



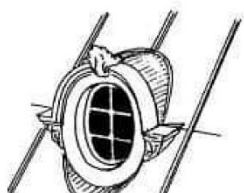
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



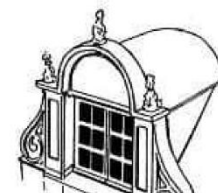
lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biniées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Opération de constructions groupées :

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Ouvertures :

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m².
- Les pavés de verre.

OUVERTURES = BAIES

Ouvrages en saillie :

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

Pleine terre :

Un espace non construit, engazonné ou enherbé (hors stationnement et voie d'accès).

Pignons :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

Réhabilitation :

La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

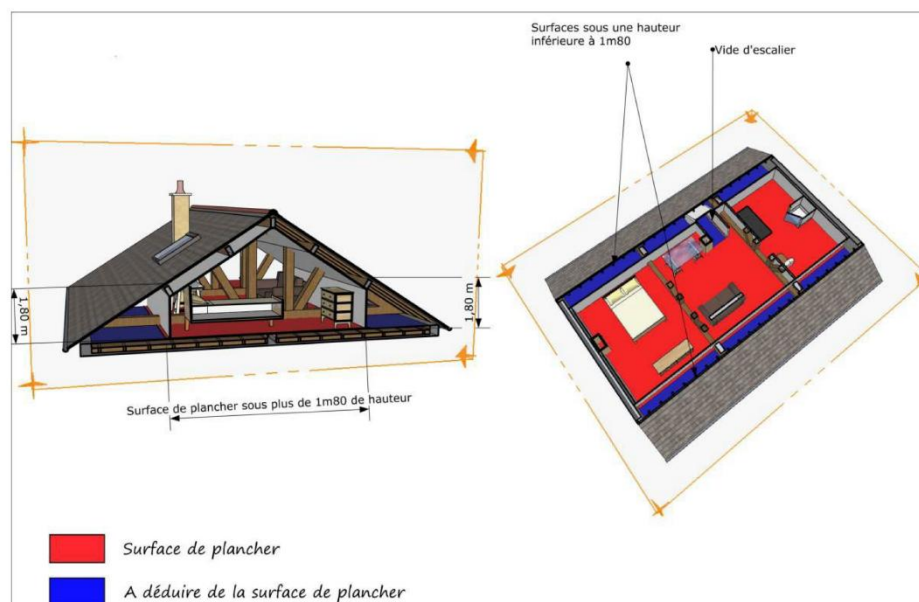
Rénovation :

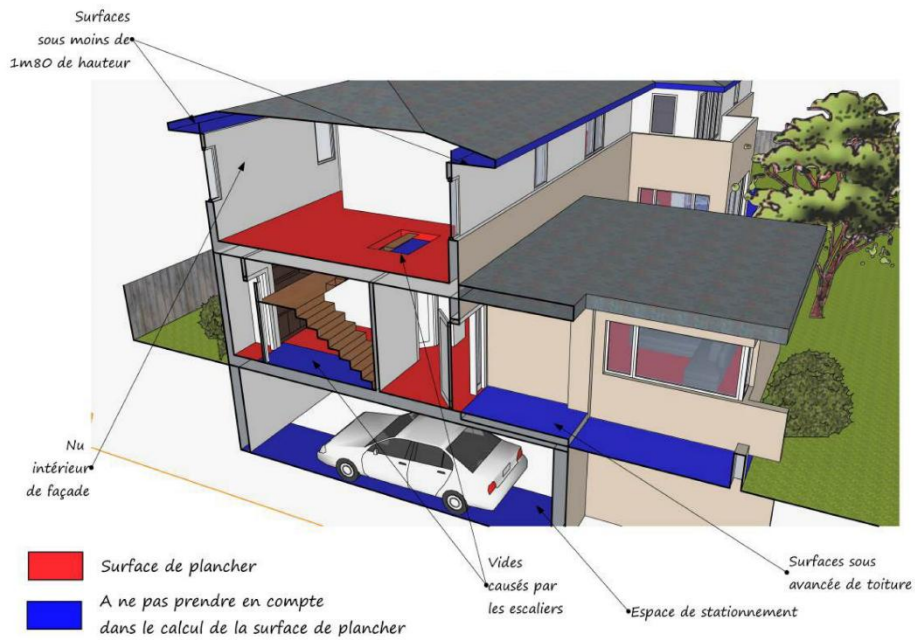
Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

Surface de plancher :

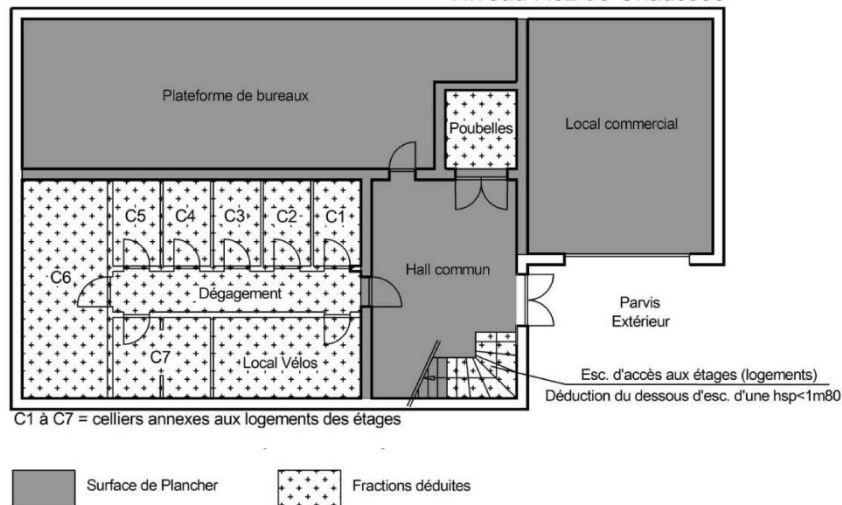
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :

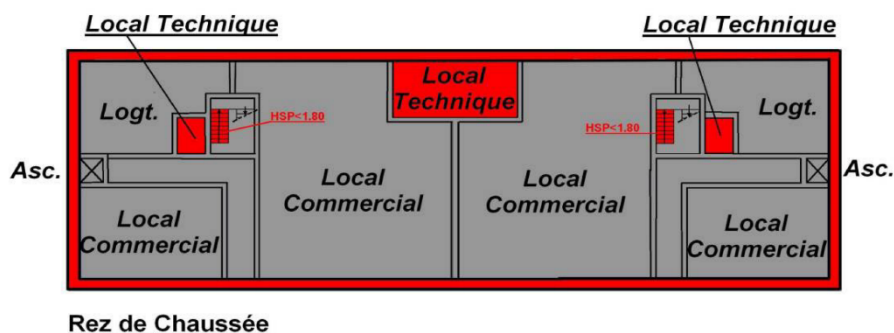
- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieures ou égale à 1.80 mètre ;





Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée





Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrain enclavé :

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

Terrain naturel :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

Toit terrasse :

Dispositif architectural technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda :

Prolongement ou extension d'une construction dont la majorité des parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie).

Voie :

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Une cour commune répond à cette définition.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- VOIE PUBLIQUE : Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- VOIE PRIVEE : Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, à condition que les 2 lots ne soient desservis que par cette voie et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

- VOIE EN IMPASSE : Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères...).
- ACCES PARTICULIER : L'accès particulier ne dessert qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- VOIE OUVERTE AU PUBLIC : S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.
- VOIE RESERVEE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS : S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.
- VOIE INTERNE : Voie qui permet la desserte des constructions et fait partie intégrante de l'unité foncière.

Zone :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un signe.

Zone non aedificandi :

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

ANNEXE N°6 : LISTE HIERARCHISEE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (PEE) D'ILE-DE-FRANCE

Actualisation de la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France - Conservatoire botanique national du Bassin parisien - Jérôme Wegnez – 18/10/2022

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (s1998)	Conditions particulières	
EMERGENTES	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2		
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2		
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10		
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8		
	<i>Lagarosiphon major</i> (Rid.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13		
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13		
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7		
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13		
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10		
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte acidophile frais	
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉREES	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166		
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240		
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36		
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33		
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80		
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.StJohn, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68		
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194		
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47		
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27		
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37		
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71		
	<i>Lemma minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152		
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217		
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117		
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38		
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238		
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82		
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemia</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379		
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509		
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331		
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165		
	<i>Symphytrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x vesicolor</i>)	Asters invasifs		107		
	<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte sableux	
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale		56			
LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroise à épis grêles		4		
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3		
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3		
	<i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1		
	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6		
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10		
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6		
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0		
	<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0		
	<i>Lemma turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0		
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1		
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2		
	<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. ziziana</i> , <i>P. florentina</i>)			10		
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3		
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14		
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1		
	<i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4		
	ESPECES LARGEMENT IMPLANTÉES	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		<i>Bromopsis inermis</i> (Leys.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804		Vergerette annuelle		362		
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971		Renouée du Turkestan		21		
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753		Topinambour		21		
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903		Balsamine de Balfour		54		
<i>Lycium barbarum</i> L., 1753		Lyciet commun		28		
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838		Sénéçon du Cap		199		
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810		Sporobole fertile		32		
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914		Symphorine à fruits blancs		119		