

*Commune de SAINTE-AULDE*

# Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

### Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la  
délibération du

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :

## Sommaire

<b>TITRE 1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
Les zones urbaines.....	4
Les zones à urbaniser.....	4
Les zones agricoles .....	5
Les zones naturelles et forestières .....	5
Objets de la réglementation .....	5
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....	19
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UR .....	30
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER... 33</b>	
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone AUX.....	34
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU .....	39
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>41</b>
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	42
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>49</b>
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	50
<b>TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....</b>	<b>59</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>63</b>
Annexe n°1 Définitions.....	64
Annexe n°2 Illustrations des dispositions adoptées.....	66
Annexe n°3 Liste des espèces végétales recommandées .....	68

*Titre 1:*

# Dispositions générales



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.*

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINTE-AULDE délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

**Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

Sur le territoire de SAINTE-AULDE, on distingue :

- **La zone UA** correspond à la partie agglomérée du village caractérisée par un habitat assez dense ;
- **La zone UB** correspond aux zones périphériques, également dédié à l'habitat, à dominante pavillonnaire. Elle comporte un secteur UBzh, correspondant aux zones humides potentielles au sein du bâti ;
- **La zone UR**, réservée à l'exploitation de l'autoroute.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

On distingue :

- **La zone AUX**, zone à vocation d'activité dans le cadre de l'aménagement de la zone des Effaneaux ;
- **La zone 2AU**, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU et d'une mise à niveau des réseaux.

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

**La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

### **Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux
- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 15** – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- **Les bâtiments d'élevage** générant des périmètres de réciprocité ;
- **Les lisières de forêt** à protéger de toute urbanisation ;
- **Les bâtiments agricoles** pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans le respect de l'article L.123-1-5.II du code de l'urbanisme ;
- **Les zones à risques d'inondation** ;
- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée ;
- **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.

Le tableau ci-dessous donne la liste des emplacements réservés 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	Stationnement	380m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINTE-AULDE
2	Bornes de collecte des déchets	330m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINTE-AULDE
3	Bornes de collecte des déchets	225m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINTE-AULDE
4	Placette de retournement	400m <sup>2</sup>	COMMUNE DE SAINTE-AULDE



## Titre 2 :

# Dispositions applicables aux zones urbaines



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

Cette zone correspond à l'urbanisation principalement ancienne du bourg et de ses hameaux. Le tissu est composé principalement de constructions à usage d'habitation. L'implantation des constructions est souvent en ordre continu et à l'alignement des voies et des limites séparatives.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- ↪ Les terrains de camping et de caravaning
- ↪ Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, ...
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les constructions en matériaux précaires, les containers, ...
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2;
- ↪ Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique.
- ↪ Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans ;
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des

nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. L'accès à la parcelle ne saurait en aucune façon entraîner le comblement d'un fossé, un busage devra être réalisé.

#### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Tout aménagement et emprise sur le domaine public est interdit. Cependant une dérogation pourrait être accordée dans le cadre d'un aménagement léger (de type ciment, béton lavé, enrobé...) ne créant aucun relief sur le domaine public et ne consistant pas à un aménagement bâti assimilable à un élément meublant de la propriété (pavés, pavés autobloquants,...)

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

✓ **Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

### **4.3. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Les constructions seront implantées dans une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

Pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les annexes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

Si la construction nouvelle s'adosse à une construction préexistante, le recul sera équivalent à celui de la construction préexistante.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA.11.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↳ les annexes isolées.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions seront implantées :

- ↳ soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.
- ↳ soit sur une limite séparative latérale.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↳ les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction étendue.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 4 mètres.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ les équipements collectifs ;
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 7 mètres à l'égout du toit soit R + 1 + combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

**Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ les équipements collectifs,
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

---

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

*De manière générale est interdit* : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- ↳ Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- ↳ L'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant ;
- ↳ Les climatiseurs, pompes à chaleurs, paraboles, éoliennes d'autoconsommation sont interdites côté rue.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

**11.2. Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les

annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise. Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 au m<sup>2</sup>, ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing, est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale.

### **11.4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ↳ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre ;
- ↳ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- ↳ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- ↳ d'un grillage dont la hauteur est limitée à 2 mètres,
- ↳ de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage. Le tout ne dépassant pas 2 mètres.
- ↳ d'un mur plein dont la hauteur ne dépassera pas 1,50 mètre.

### **Dispositions diverses**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- ↳ s'il n'y a pas création de nouveaux logements,

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

↳ Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

↳ Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.

↳ Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé deux places de stationnement par classe.

↳ Normes de stationnement pour les vélos : Il doit être créé :

\* Pour l'habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m<sup>2</sup> ;

\* Pour les bureaux : 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

\* Pour les activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie, équipements publics : à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

\* Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

---

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40 % de la taille de la parcelle. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

---

## **ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

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

**ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

Cette zone regroupe un habitat de type pavillonnaire. Elle concerne l'extension périphérique des parties les plus anciennes du village et des hameaux, réalisée par des réalisations au coup par coup.

La zone UB comprend un secteur UBzh, correspondant aux zones humides potentielles et avérées au sein du bâti.

*Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.*

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir ;
- Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- ↯ Les terrains de camping et de caravaning
- ↯ Les habitations légères de loisirs de type bungalow, chalets, mobil-home, ...
- ↯ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↯ Les constructions en matériaux précaires, les containers, ...
- ↯ Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↯ Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans.
- ↯ Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

Dans le *secteur UBzh*, sont également interdits :

- ↳ Les constructions en sous-sols ;
- ↳ Tous travaux, occupation ou aménagement susceptible de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- ↳ Les comblements, affouillements et exhaussements.

## **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES**

### **Sont autorisés sous condition :**

- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↳ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ↳ Les dépôts de matériaux hormis les dépôts de bois à usage domestique et les dépôts de matériaux pour les artisans, à condition d'être dissimulés par des clôtures opaques ou des plantations.

**Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités aux documents graphiques n°4.2A et n°4.2B**, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placé à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

**Les zones inondables sont de deux catégories : A et B**

### **1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables**

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

## **2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)**

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

**3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.**

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable selon le schéma directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

**ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

**3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voiries nouvelles doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie de desserte d'au moins 4 mètres de largeur.

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2. Assainissement**

#### **✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Pour être constructible, un terrain non desservi par l'assainissement collectif doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et assurant un bon fonctionnement.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Pour les effluents traités, leur évacuation est soumise à autorisation préalable des services compétents.

#### **✓ Eaux pluviales :**

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

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

### **4.3. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Les constructions principales seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres, dans la limite d'une bande de 40 mètres par rapport à la voirie.

En cas de bâti préexistant, la construction s'alignera sur ce dernier.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UB.11.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

##### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↳ les annexes isolées.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions seront implantées :

- ↳ soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres.
- ↳ soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux bâtiments non contigus est au moins égale à 5 mètres.

##### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ les équipements collectifs ;
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de

dix ans.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 7 mètres à l'égout du toit soit R + 1 + combles.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

##### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- ↳ les équipements collectifs ;
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

##### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

*De manière générale est interdite* : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- ↳ les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- ↳ l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- ↳ l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été

particulièrement justifiée.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés, sauf pour les vérandas, les annexes isolées et les bâtiments à usage agricole. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles et artisanaux, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou couleur ardoise.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont interdites sauf pour l'extension d'une construction existante ainsi que les annexes et garages.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

S'ils sont enduits, les encadrements des ouvertures doivent être lissés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

L'utilisation de matériaux nus non enduits est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de la brique pleine et de la pierre meulière en parement extérieur (linteaux par exemple) est autorisée ;

L'aménagement de bâtiments à usage commercial ou artisanal devra s'harmoniser à l'environnement immédiat et devra être accompagné par des plantations.

#### **11.4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ↪ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- ↪ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- ↪ d'un grillage.
- ↪ de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage.
- ↪ d'un mur plein.

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

### **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

#### **1 - Principes**

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

#### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme (CU) aucune place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- ↪ Constructions à usage d'habitation : Il doit être créé une place de stationnement par

logement.

↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés : Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

↳ Constructions à usage commercial, hôtels, restaurants, gîtes, maisons d'hôtes : Une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'activité doit être consacrée au stationnement.

↳ Normes de stationnement pour les vélos : Il doit être créé :

\* Pour l'habitat collectif : 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m<sup>2</sup> ;

\* Pour les bureaux : 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

\* Pour les activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industrie, équipements publics : à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

\* Pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Ces dispositions demeurent applicables en cas de changement de destination d'annexes et dépendance. Les places de stationnement supprimées en cas de changement de destination d'un garage devront être recrées sur la propriété.

Dans le secteur UBz/h, les places de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés).

---

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**Obligation de planter** : La surface des espaces libres non bâtis ne sera pas inférieure à 40% de la taille de la parcelle.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

---

## ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

---

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

↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **CHAPITRE 3 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR**

Cette zone correspond à l'emprise de l'autoroute A4 et seules les installations indispensables à son exploitation et au bon fonctionnement des services autoroutiers sont admises.

*Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de l'A4), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

Dans cette zone, l'édification des clôtures est soumise à déclaration ; les démolitions sont soumises à permis de démolir.

### **ARTICLE UR 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

↳ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR.2.

### **ARTICLE UR 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↳ Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier ;
- ↳ Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public ;
- ↳ Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 207 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (du 24 décembre 1999) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### **ARTICLE UR 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

### **ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **4.2. Assainissement**

##### **✓ Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou toute installation engendrant des eaux usées.

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

##### **✓ 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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

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

#### **ARTICLE UR 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

#### **ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

**ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

**ARTICLE UR 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

**ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UR 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET  
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## Titre 3 :

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUX**

Cette zone correspond à la zone d'activités économiques des Effeneaux, projetée pour l'accueil d'activités logistiques, PME, PMI et de services nécessaires à son fonctionnement.

*Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (250 mètres de part et d'autre de l'A4), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

### **ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

↪ Les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUX2.

### **ARTICLE AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

Seuls sont admis :

- ↪ Les activités économiques sous réserve de ne pas dépendre de la législation SEVESO « seuil haut » ;
- ↪ Les hébergements hôteliers ;
- ↪ Les restaurants ;
- ↪ Les équipements collectifs ;
- ↪ Les locaux de gardiennage ;
- ↪ Les habitations si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement occupations et utilisation du sol admises et à condition qu'elle soit intégrée dans un bâtiment d'activité ;
- ↪ Les annexes et installations des constructions autorisées dans la zone.
- ↪ La réalisation de bassins et d'aménagements hydrauliques nécessaires à la gestion des eaux du site.

### **ARTICLE AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- ↪ - sortant de vérifier que la voie est dégagée ;
- ↪ - entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée

## **ARTICLE AUX 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif, soit directement soit par l'intermédiaire d'un réseau privé.

### **4.2. Assainissement**

Il devra être réalisé un système d'assainissement non collectif regroupé propre à l'opération d'ensemble. Le raccordement du terrain au réseau d'assainissement non collectif regroupé doit se faire en séparant les eaux usées des eaux pluviales.

Les eaux pluviales ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau ou dans l'émissaire naturel devra se faire avec un débit et une qualité compatible avec les caractéristiques de l'émissaire.

A ce titre, les eaux de ruissellement 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.

## **ARTICLE AUX 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions de moins de 5 mètres de hauteur peuvent être édifiées sur toute la profondeur du terrain c'est à dire soit en limite, soit en respectant un retrait d'au moins 10 mètres.

Les constructions de plus de 5 mètres de hauteur doivent s'implanter avec un recul au moins égale à 10 mètres.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

Dans le respect de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, il est imposé un recul d'au moins 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- aux réseaux d'intérêt public.

---

#### **ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions de moins de 5 mètres de hauteur doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 5 mètres.

Les constructions de plus de 5 mètres de hauteur doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres.

Toutefois les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres en limite avec une propriété qui n'est pas en zone AUX.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

---

#### **ARTICLE AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

---

#### **ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est limitée à 50%.

---

#### **ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale ne doit pas excéder 16 mètres à compter du point le plus haut du terrain naturel dans l'emprise du bâtiment.

Toutefois les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

---

#### **ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

##### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

### **11.2. Façades et toitures des constructions**

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

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

### **11.3. Clôtures**

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur ou muret maçonné enduit ;
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné enduit et éventuellement doublés de haies.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté. Les deux côtés du mur doivent être traités.

### **11.4. Les abords de la construction**

Doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- Les citernes et cuves ;
- Les aires de dépôts ou de stockage aérien ;
- Les aires de manœuvre des poids lourds.

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (recours aux énergies renouvelables, normes HQE...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

## **ARTICLE AUX 12 – OBLIGATION DES RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur la propriété.

## **ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent intégrer des plantations :

- Un arbre de haute tige pour 4 emplacements au minimum ;
- Des haies en pourtour.

Il doit être réalisé des espaces plantés et/ou paysagers sur au moins 10% de la superficie de la propriété. Ne peuvent être inclus dans ces espaces les aires de stationnements où les espaces accessibles aux véhicules (type ever green).

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

#### **ARTICLE AUX 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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

- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées.

#### **ARTICLE AUX 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

Cette zone, insuffisamment équipée, est prévue pour accueillir des constructions à vocation d'habitat. Son aménagement ne pourra être réalisé qu'après la conduite d'une procédure de modification du document d'urbanisme.

### **ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

↳ Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION**

---

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- ↳ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol.
- ↳ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

### **ARTICLE 2AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions, ouvrages et installations autorisées doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions, ouvrages et installations autorisés devront être édifiés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DES RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

*Titre 4 :*

**Dispositions  
applicables à la zone  
agricole**



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

La zone correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 mètres de part et d'autre de la RD 603 et 250 mètres de part et d'autre de l'44), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

*Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de types A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.*

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ;
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ↗ Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2 ;
- ↗ Les terrains de camping et de caravaning
- ↗ Les habitations légères de loisirs ;
- ↗ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↗ Toute construction au sein de la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.
- ↗ Le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

**ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES  
SOUS CONDITION**

---

**Sont admis sous conditions :**

- ↪ La création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole ou l'activité équestre ;
- ↪ Les extensions de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante ;
- ↪ Les constructions liées à la diversification des activités agricoles ;
- ↪ Les annexes et dépendances des constructions existantes liées à l'activité équestre ;
- ↪ Les équipements collectifs d'intérêt général que l'on ne peut pas localiser dans les parties urbanisées de la commune ;
- ↪ Les lignes de distribution d'énergie électrique (y compris haute et très haute tension) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Ces travaux et installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux caractères et vocation de la zone et ne pas contrarier la protection des espaces naturels ;
- ↪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↪ Les installations classées si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- ↪ Les constructions à usage d'habitation, nécessaires au logement des exploitants, si elles sont intégrées au bâtiment d'exploitation ;
- ↪ Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures autoroutières ;
- ↪ Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5 – II, sur le plan de zonage.

**ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les captages et forages sont autorisés s'ils sont conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

#### **✓ Eaux usées :**

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole devra être soumis à un pré-traitement.

#### **✓ 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 de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

### **4.3. Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

## **ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme :

- ↪ en appui de l'emprise de la RD 603, les constructions devront s'implanter en retrait de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie,
- ↪ en appui de l'emprise de l'A 4, les constructions devront s'implanter en retrait de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ↪ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ↪ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ↪ aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- ↪ aux réseaux d'intérêt public.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.*

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SÉPARATIVES**

---

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension.*

**ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, en respectant un minimum de 10 mètres.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est limitée à 10%.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel. Toutefois, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres.

En cas d'extensions d'habitations existantes, la hauteur sera limitée à celle de la construction agrandie.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos ainsi que les ouvrages électriques à haute et très haute tension.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### **11.3. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

### **11.4. Dispositions particulières**

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons «écologiques» recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'accompagnement seront réalisées pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

## **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

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

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## Titre 5 :

# Dispositions applicables à la zone naturelle



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

La zone correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

*Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (30 mètres de part et d'autre de la RD 603 et 250 mètres de part et d'autre de l'44), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.*

*Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral 94 DAE 1 URB du 07 décembre 1994 n° 95, modifié par l'arrêté préfectoral 95 DAE 1 URB n° 62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.*

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés.

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

#### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- ↪ Les constructions de toute nature, excepté celles autorisées sous condition à l'article N2 ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ Toute construction dans la bande de 50m située en appui d'un massif boisé de plus de 100 ha.

**Dans les zones humides identifiées dites « de classe 2 », reportées sur le plan de zonage, sont également interdits :**

- ↪ Les travaux, occupations ou aménagements susceptibles de compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- ↪ Les comblements, affouillements et exhaussement de sols.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

---

**Sont admis sous conditions :**

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises, y compris ceux nécessaires à l'activité agricole ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ Les équipements collectifs d'intérêt général que l'on ne peut pas localiser dans les parties urbanisées de la commune ;
- ↪ Les piscines et les abris de jardin à condition qu'ils dépendent d'une construction à usage d'habitation déjà existante ;
- ↪ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- ↪ Les extensions des bâtiments d'habitation, limitées à 30 % de la surface de la construction existante.

**Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités aux documents graphiques n°4.2A et n°4.2B**, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire.

Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

**Les zones inondables sont de deux catégories : A et B**

**1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables**

Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :

- L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
- Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

## **2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B)**

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1 mètre lors de la crue de référence.

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois, peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente
- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

**3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence.**

Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable selon le schéma directeur de la Région Ile de France peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- Les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

---

**ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

---

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

**4.2. Assainissement**

- ✓ **Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 e t641 du code civil).

Les eaux pluviales doivent être recueillies et infiltrées sur la parcelle.

Quand il existe le raccordement au réseau pluvial collectif est obligatoire.

---

**ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres.

En cas de bâti préexistant, la construction s'alignera sur ce dernier.

Pour les extensions des constructions existantes, elles pourront se faire avec le même recul que la construction principale.

Toute construction ou installation devra respecter un retrait d'au moins 5 m des berges des rus identifiés au plan de zonage.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

---

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES  
SÉPARATIVES**

---

Les constructions seront implantées :

- ↳ soit en retrait des limites séparatives latérales. Le retrait sera alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle sans être inférieur à 3 mètres ;
- ↳ soit sur une limite séparative latérale.

Il n'est pas fixé de règle pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

**ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est limitée à 40%.

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale (au faîtage) des constructions n'excédera pas 11 mètres.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 mètres.

En cas d'extensions d'habitations existantes, la hauteur sera limitée à celle de la construction agrandie.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages, les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général.

**ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

---

**11.1. Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

*De manière générale est interdite* : tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- ↳ les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- ↳ l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- ↳ l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.

### **11.2. Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 40 et 45 degrés. Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les appentis, de même que pour les annexes accolées ou isolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas « déborder » de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles et artisanaux, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou de l'ardoise. Pour les annexes isolées et les bâtiments agricoles et artisanaux, les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou de couleur ardoise.

En cas de tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées pour l'extension d'une construction existante et pour les annexes.

### **11.3. Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur selon nuancier joint.

S'ils sont enduits, les encadrements des ouvertures doivent être lissés.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- ↳ dimensions plus hautes que larges,
- ↳ carreaux à dominante verticale.

L'utilisation de matériaux nus non enduits est interdite.

Les vérandas seront en harmonie avec la construction principale. L'utilisation de la brique pleine et de la pierre meulière en parement extérieur (linteaux par exemple) est autorisée ;

L'aménagement de bâtiments à usage commercial ou artisanal devra s'harmoniser à l'environnement immédiat et devra être accompagné par des plantations.

#### **11.4. Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ↪ d'éléments métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné n'excédant pas 0,5 m de hauteur,
- ↪ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures seront constituées :

- ↪ d'un grillage.
- ↪ de plaques de béton peintes ou recouvertes d'un crépi, mais non brutes. La hauteur est limitée à 2 plaques surmontées ou non d'un grillage.
- ↪ d'un mur plein.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

*Dans les zones présentant une forte probabilité de zones humides (classe 3), les clôtures seront constituées de façon à permettre le passage de la petite faune.*

#### **Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

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

*Dans les zones présentant une forte probabilité de zones humides (classe 3), les aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).*

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

*Dans les zones présentant une forte probabilité de zones humides (classe 3), la plantation d'espèces invasives est interdite.*

**ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES  
ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET  
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## Titre 6 :

# Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés



## **CARACTERE DES TERRAINS**

---

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1, R.130.2 et R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

### **ARTICLE L 130 -1 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 93-24, 8 JANV. 1993, ART. 3-IV ET L. N° 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, VIII) :**

---

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre III du code forestier

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

**ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, X) :**

---

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 173 hectares et 73 ares**



## Annexes



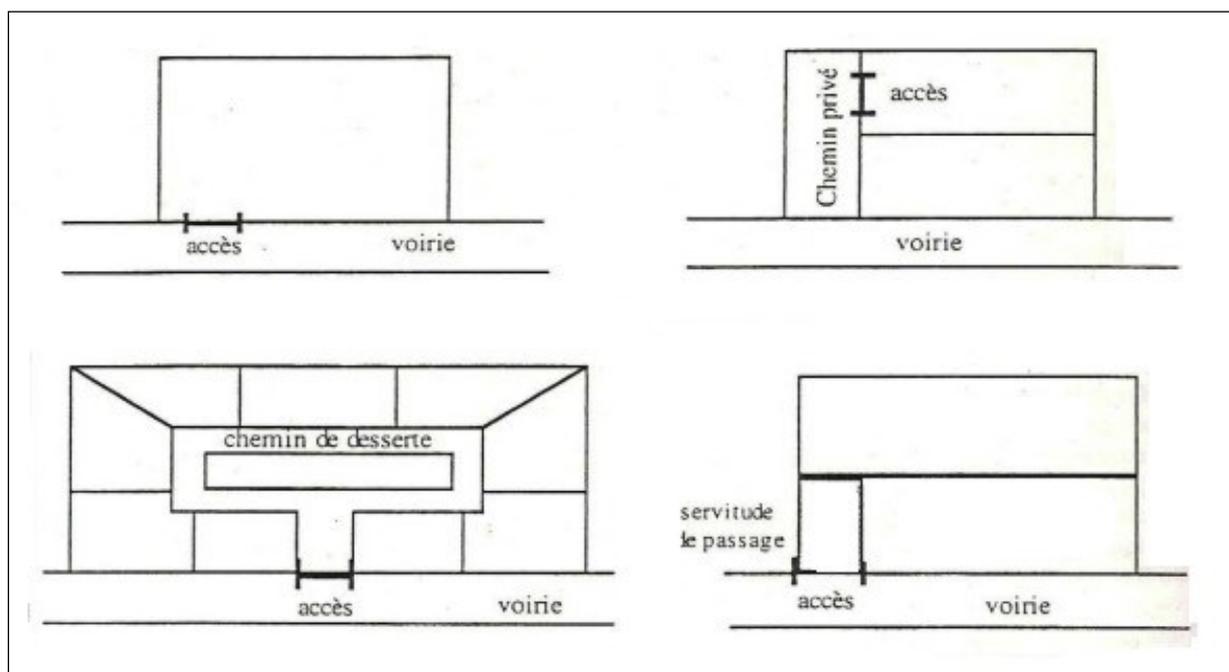
## ANNEXE N°1 DÉFINITIONS

### ➔ Voirie et accès

⇒ **Voie publique** : une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

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

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



➔ **Alignement**

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

➔ **Construction annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière, tels que : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...

➔ **Faitage**

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

➔ **Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

➔ **Surface de plancher**

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

➔ **Emprise au sol**

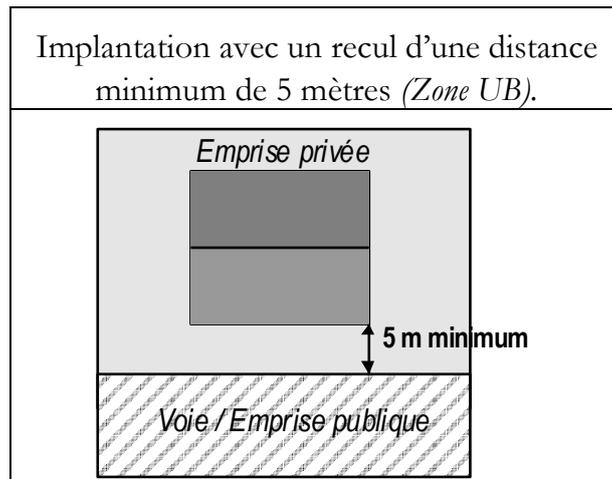
L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60m au-dessus du sol naturel avant travaux.

## ANNEXE N°2

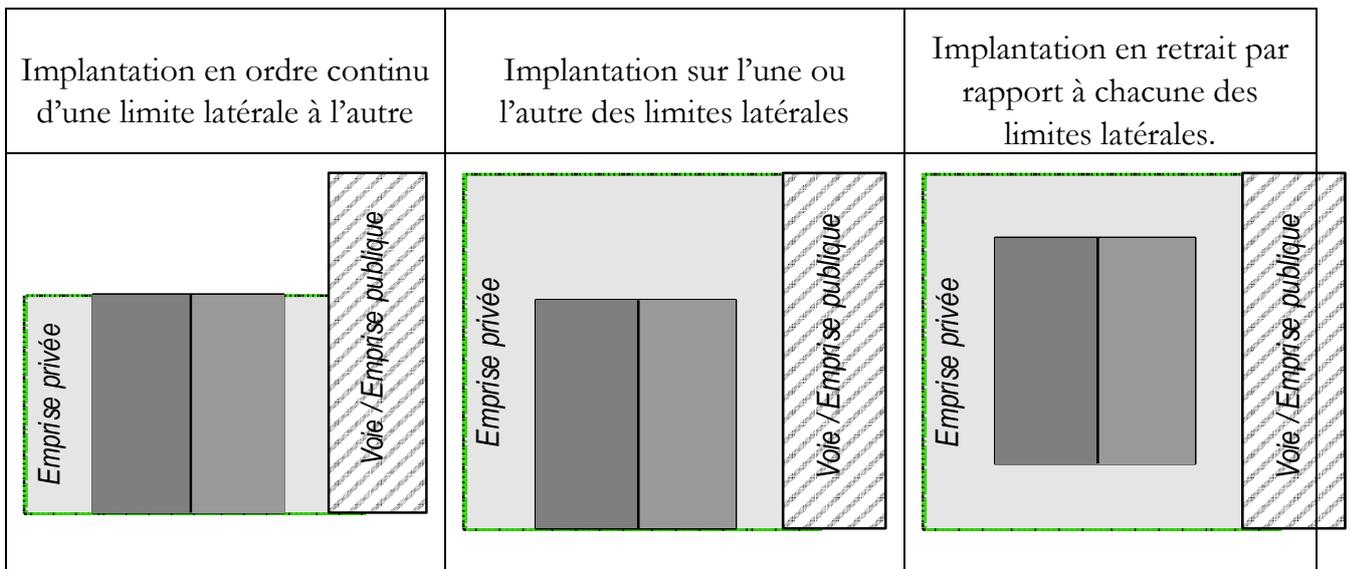
### ILLUSTRATIONS DES DISPOSITIONS ADOPTÉES

En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

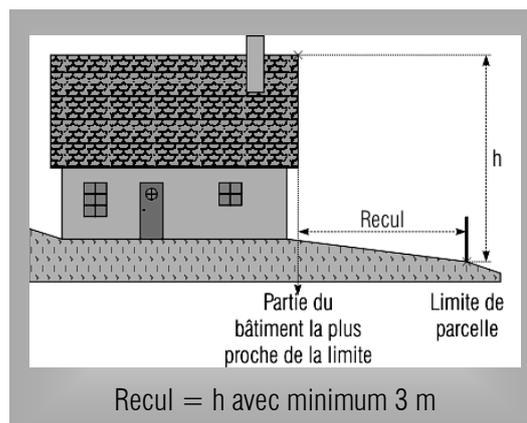
➔ **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**



➔ **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.



➔ **Nuancier recommandé pour les enduits et les menuiseries**

**> la façade palette de nuances**

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

**Les enduits**

P 482	F 4056	P 726	P 4755	P 691	F 4027
F 1003 40%	P 468	P 607	P 691	P 4685	F 4034
F 3439	P 560	P 567	P 1805	P 1807	P 483

**Les menuiseries**

F 1010	F 2184	F 4014	F 4064	P 622	P 621
P 646	P 651	P 650	P 643	P 642	P 649

Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

## ANNEXE N°3 LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES

Le tableau ci-dessous présente la liste des espèces végétales préconisées pour la végétation, selon l'usage et la nature du sol.

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque	
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<a href="#"><u>Sorbus acuparia</u></a> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux	
	calcaire	mésohygrophile	<a href="#"><u>Ulmus laevis</u></a> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent	
		mésophile à mésohygrophile	<a href="#"><u>Ulmus glabra</u></a> <i>Orme des montagnes</i>	arbre		
		xérophile	<a href="#"><u>Prunus mahaleb</u></a> Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel	
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<a href="#"><u>Pyrus pyraeaster</u></a> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel	
		mésophile	<a href="#"><u>Prunus avium</u></a> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau	
			<a href="#"><u>Tilia cordata</u></a> Tilleul à petites feuilles	arbre		
		mésophile à mésohygrophile	<a href="#"><u>Juglans regia</u></a> Noyer	arbre	fruitier	
		xérophile	<a href="#"><u>Sorbus aria</u></a> <i>Alisier blanc</i>	arbre	feuillu précieux	
		xérophile à mésophile	<a href="#"><u>Sorbus torminalis</u></a> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux	
	large amplitude	large amplitude	<a href="#"><u>Betula pendula</u></a> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre		
		mésophile	<a href="#"><u>Malus sylvestris</u></a> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel	
		mésophile à mésohygrophile	<a href="#"><u>Quercus robur</u></a> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet	
		mésohygrophile	<a href="#"><u>Alnus glutinosa</u></a> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau	
		mésoxérophile à mésophile	<a href="#"><u>Quercus petraea</u></a> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet		
	Essences	calcaire	large amplitude	<a href="#"><u>Ulmus minor</u></a>	arbre	taille possible

de haut jet et de haie basse			<i>Orme champêtre ou Ormeau</i>		en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<u><a href="#">Carpinus betulus</a></u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<u><a href="#">Salix alba</a></u> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<u><a href="#">Fraxinus excelsior</a></u> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	<u><a href="#">Acer campestre</a></u> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie
Haie basse	acide	mésophile	<u><a href="#">Cytisus scoparius</a></u> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<u><a href="#">Mespilus germanica</a></u> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<u><a href="#">Cornus mas</a></u> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<u><a href="#">Ligustrum vulgare</a></u> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<u><a href="#">Taxus baccata</a></u> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilegier à proximité de village
			<u><a href="#">Viburnum lantana</a></u> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohygrophile	<u><a href="#">Viburnum opulus</a></u> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<u><a href="#">Lonicera xylosteum</a></u> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<u><a href="#">Cornus sanguinea</a></u> Cornouiller sanguin	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohygrophile	<u><a href="#">Salix viminalis</a></u> Osier des vanniers	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohygrophile	<u><a href="#">Prunus spinosa</a></u> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<u><a href="#">Sambucus nigra</a></u> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<u><a href="#">Rhamnus cathartica</a></u> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<u><a href="#">Rosa canina</a></u> <i>Églantier ou rosier</i>	arbuste bas	baie

			<i>des chiens</i>		
		xérophile	<u>Buxus sempervirens</u> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
large amplitude		hygrophile	<u>Salix cinerea</u> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
	large amplitude		<u>Crataegus monogyna</u> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<u>Frangula alnus</u> <i>Bourdaïne</i>	arbuste	comportement variable
			<u>Ilex aquifolium</u> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<u>Juniperus communis</u> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<u>Corylus avellana</u> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Salix caprea</u> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
neutre à légèrement acide	mésohygrophile	<u>Salix fragilis</u> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé	

Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

### **LIANES**

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

#### **Lierre (*Hedera helix*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

#### **Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

#### **Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

#### **Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

#### **Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)**

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>