

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

ELABORATION du P.L.U. CHARMENTRAY

APPROBATION

3.1

RÈGLEMENT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MUNICIPAL EN DATE DU 11/01/2023

LE MAIRE



N° de dossier : 16 136

Table des matières

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE	3
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D’URBANISME.....	5
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES.....	9
ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	41
FICHES PATRIMOINES	46
LISTE DES ESSENCES LOCALES Dispositions générales pour le choix des essences végétales	54
Liste des essences locales préconisées	54
Liste des plantes invasives à proscrire.....	59
Palette de nuances	60
Définitions	61

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Charmentray.

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

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

Article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

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

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

Article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

1°) le SDRIF : le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

2°) le SDAGE : le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

3°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans

4°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitudes, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U

5°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme)

6°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

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

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, quand plus restrictives ou contraignantes avec celles prescrites par le PLU tout en restant compatibles.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, etc.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 ou L.113-1. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

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

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

Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 – LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local ou naturel d'intérêt écologique répertoriés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.
 - En application des articles R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, tels qu'elles sont présentées dans l'annexe « Fiche patrimoine », ainsi que l'article 2 de chaque règlement de zone.
 - Le règlement du PLU, notamment les articles 6, 7 et 8 (implantation des constructions par rapports aux voies, aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.
- Emplacement réservé. L'emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage par un quadrillage de couleur rose et répertorié par un numéro de référence. Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (articles R.151-34, R.151-43, R.151-48 et R.151-50 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

➤ La prise en compte des risques naturels.

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

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

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

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces naturels qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les éléments bâtis ou naturels à protéger, identifiés en application de l'article L.151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme comme éléments remarquables du paysage à préserver, secteur à protéger ou à mettre en valeur, pour lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics créés en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- le cas échéant, la traduction graphique des orientations d'aménagement et de programmation déterminées en application de l'article L151-46 du code de l'urbanisme.

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

Les zones dédiées à l'urbanisation

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

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

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

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

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

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

→ Un sous-secteur Aa, pour les parcelles situées le long du ru du Courset et situées dans la vallée sèche

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

→ Un sous-secteur NI, pour l'emprise du camping

→ Un sous-secteur Nzh, pour l'emprise des zones humides avérées

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol.

Article 10 - Hauteur maximum des constructions.

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

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

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

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

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

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

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

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

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 6 – PERMIS DE DEMOLIR

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

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

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

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

La zone est concernée par plusieurs cônes de vue identifiés graphiquement au plan de zonage du PLU.

Des cavités souterraines ont été identifiées au sein de l'espace urbanisé. Il est conseillé de réaliser une étude de sol avant tout projet.

La commune est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il est fortement conseillé de se référer au guide de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement.

Des cavités souterraines sont repérées au sein de la zone U. Les propriétaires et porteurs de projets doivent prendre la plus grande précaution.

La zone U au Sud-Ouest du territoire est concernée par une zone humide potentielle.

ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

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

Les constructions annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

La construction d'installations non classées et les entrepôts est autorisée, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 500m².

Les constructions situées dans l'emprise des cônes de vue repérés graphiquement au plan de zonage, sous réserve de ne pas obstruer la vue sur, et depuis, les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Les constructions ou extensions situées dans une zone d'alerte potentiellement humide repérée graphiquement en annexe sont autorisées, sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique et/ou floristique avérant l'absence de zone humide.

Le défrichement des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 est interdit.

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

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1.

Il est demandé de réaliser une étude de sol pour assurer la stabilité des constructions et infrastructures, et pour positionner les ouvrages en dehors des terrains vulnérables. Dans le cas où des constructions ou infrastructures futures soient situées dans une zone vulnérable, ne pouvant être localisées sur un autre secteur, elles devront prévoir des fondations adaptées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 3,5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres et permettre aux véhicules de réaliser facilement un demi-tour.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute nouvelle construction doit disposer d'une séparation des eaux usées et des eaux pluviales sur le domaine privé, avec la mise en place de deux boîtes de branchement sur le réseau unitaire en limite de propriété sur le domaine public en un seul point.

Les unités de traitement individuelles devront être déposées ou condamnées lors de la mise en service de la future unité de traitement collectif (station d'épuration).

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire, et viser un objectif de préservation de la qualité des eaux de la Marne et des milieux aquatiques associés, dont les sites Natura 2000 dépendant étroitement.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol et justifiée par une note technique, les eaux pluviales des constructions nouvelles, extension ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est demandé une neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. Il est donc exigé la gestion des pluies de 10mm par infiltration, avec un rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

Réseaux divers

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

ARTICLE U.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

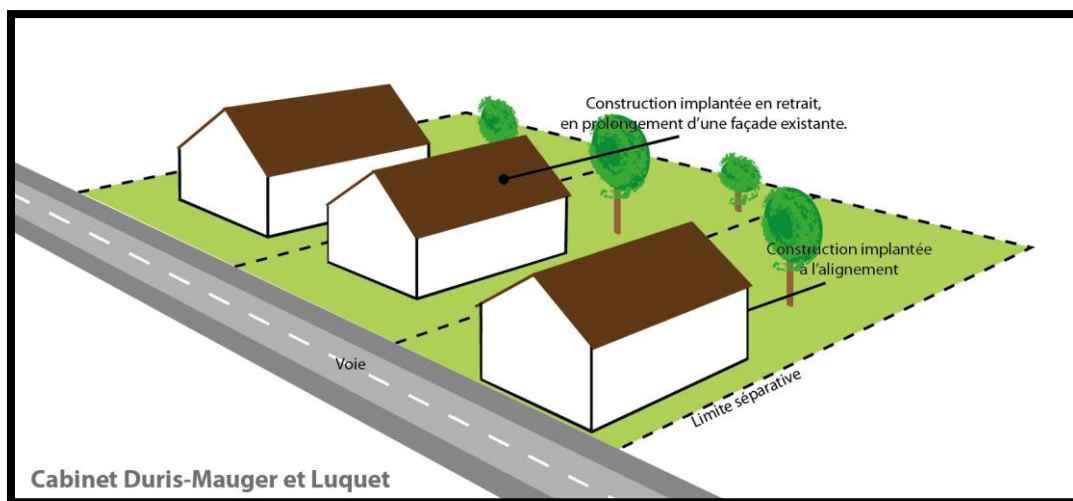
ARTICLE U.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Dans le sous-secteur Ua :

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

Schéma illustratif :



Dans le reste de la zone U :

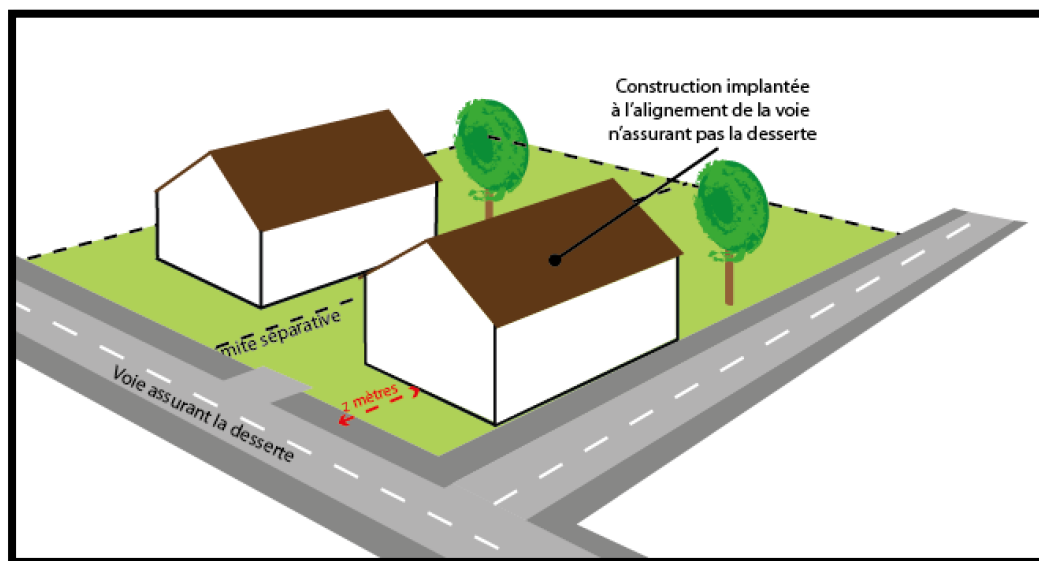
Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

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

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, le retrait de 7m s'applique uniquement sur la voie assurant la desserte,
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Schéma illustratif :



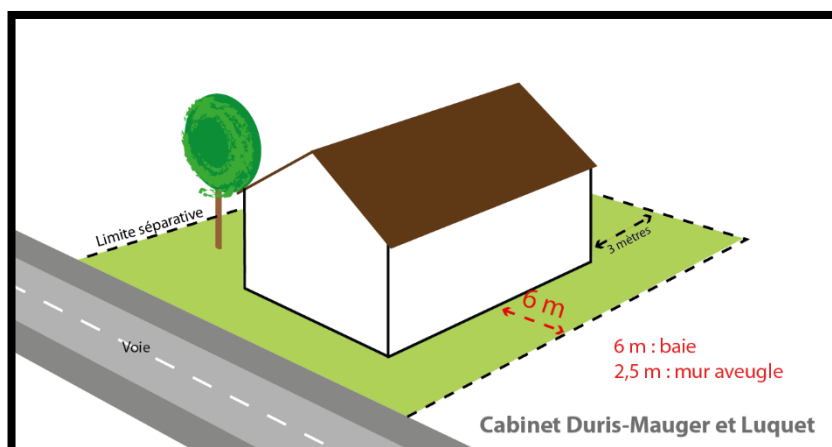
ARTICLE U.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Schéma illustratif :



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

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

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

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

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

ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

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

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

Dans le sous-secteur Ua :

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50%.

En cas de toiture terrasse végétalisée complète, l'emprise au sol peut être augmentée à 60%.

ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres à partir de la cote du plancher du rez-de-chaussée.

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

L'affleurement des sous-sols des constructions n'est autorisé que lorsque la pente entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de ces constructions est supérieure à 5%.

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

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

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

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.
Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment. La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

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

Façade et matériaux :

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

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

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

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

Toitures :

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

- Par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur s'harmonisent avec la construction principale et les constructions avoisinantes.
- D'éléments de forme simple disposés sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur des murs ou clôtures en bordure des espaces de desserte ne pourra pas être supérieure à 2 mètres, sauf dans le cas d'un prolongement de clôtures existantes.

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,20 mètres.

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

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

Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de plaques de béton est autorisé sous condition qu'elles soient enduites.

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

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

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

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

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

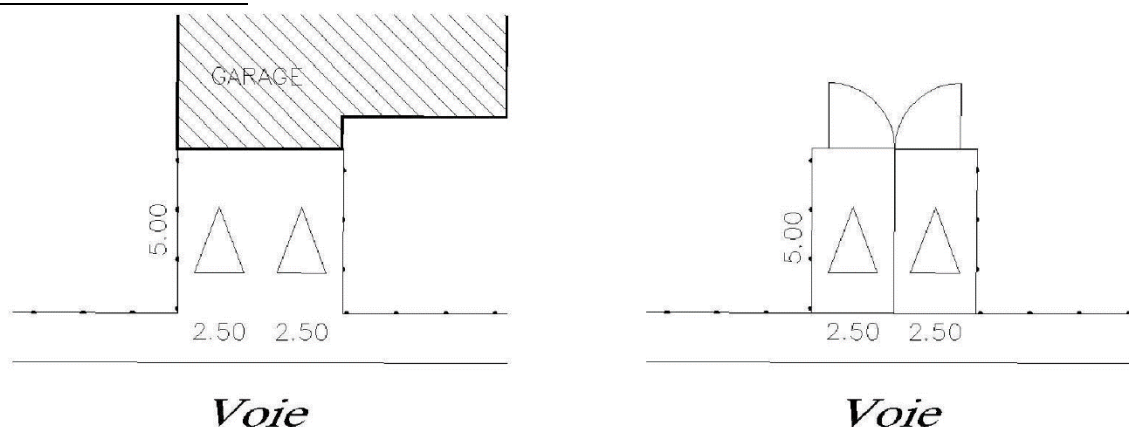
Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement et les places commandées sont interdites.

Il est exigé au minimum :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est conseillé de réaliser deux places de stationnement situées hors clôture, et à l'extrémité desquelles sera mis en place le portail d'accès au lot.

Schéma d'illustration :



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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat, concernant les installations pour les véhicules électriques ou hydrides rechargeables.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local

Bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

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

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

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

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

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

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

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

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les essences invasives suivantes sont interdites :

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

Dans le sous-secteur Ua :

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

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

ARTICLE U.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

Cette zone est située en continuité du tissu urbain et est destinée à accueillir de nouveaux logements.

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il est fortement conseillé de se référer au guide de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement.

La zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il est demandé une opération d'ensemble.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les campings, caravanings et les habitats légers de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets de toute nature,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

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

Sont autorisés sous condition :

Les constructions annexes isolées qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

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

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1.

L'aménagement du secteur est autorisé sous condition qu'une opération d'ensemble soit réalisée.

Il est recommandé de réaliser une étude de sol pour assurer la stabilité des constructions et infrastructures, et pour positionner les ouvrages en dehors des zones vulnérables. Dans le cas où des constructions ou infrastructures futures soient situées dans une zone vulnérable, ne pouvant être localisées sur un autre secteur, elles devront prévoir des fondations adaptées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...), d'autre part, correspondre à la destination de l'installation.
- Toute construction doit avoir un accès d'au moins 4 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité et dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées, afin de garantir la meilleure sécurité au niveau de la circulation et des accès.
- Aucune habitation ne peut prendre accès sur une voie exclusivement piétonne ou cyclable.
- La voirie interne, supportant une circulation automobile, de toute opération d'ensemble réalisée sous forme, notamment de lotissement, permis groupé, association foncière, etc... doit avoir une emprise minimale de 6 mètres, ou 8 mètres en cas de double sens, et permettre aux véhicules de réaliser facilement un demi-tour.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
- Pour des raisons de sécurité, il pourra être demandé un recul du portail permettant l'accès à la parcelle pour permettre le stationnement des véhicules hors des voies de circulation lors de l'ouverture ou de la fermeture du portail.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute nouvelle construction doit disposer d'une séparation des eaux usées et des eaux pluviales sur le domaine privé, avec la mise en place de deux boîtes de branchement sur le réseau unitaire en limite de propriété sur le domaine public en un seul point.

Les unités de traitement individuelles devront être déposées ou condamnées lors de la mise en service de la future unité de traitement collectif (station d'épuration).

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire et viser un objectif de préservation de la qualité des eaux de la Marne et des milieux aquatiques associés, dont les sites Natura 2000 dépendant étroitement.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol et justifiée par une note technique, les eaux pluviales des constructions nouvelles, extension ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est demandé une neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. Il est donc exigé la gestion des pluies de 10mm par infiltration, avec un rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

Réseaux divers

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

ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

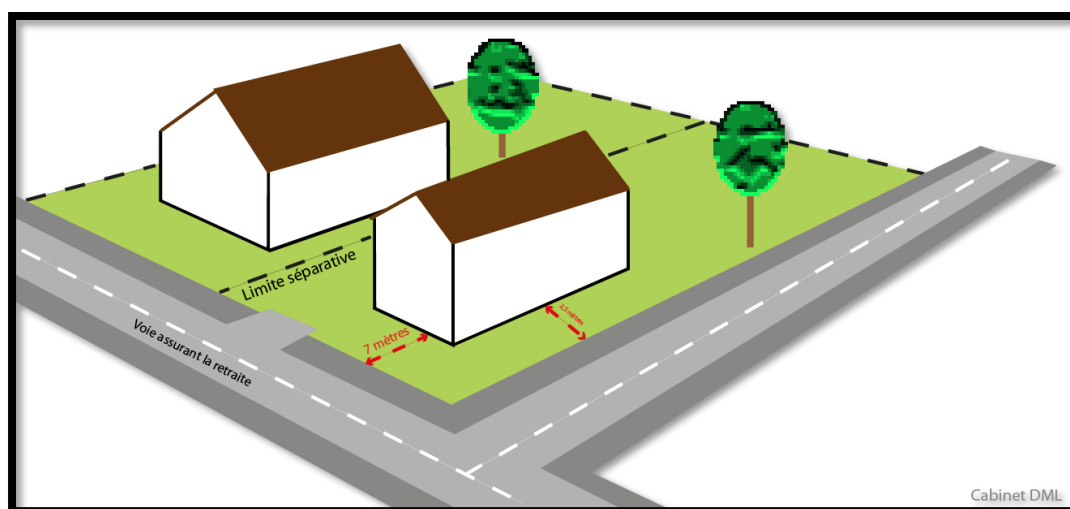
Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront être implantées en retrait de 7 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée.

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

Schéma illustratif :



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

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

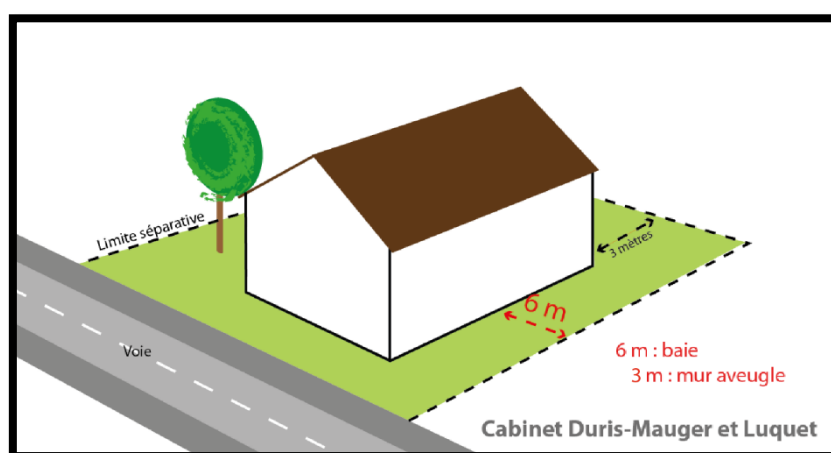
Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 3 mètres en cas de mur aveugle.

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

Un retrait de 6 mètres est demandé pour les constructions situées sur des unités foncières en limite de la zone agricole.

Schéma illustratif :



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

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

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

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40%.

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

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit des constructions principales doit être au moins égale à 3 mètres.

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

L'affleurement des sous-sols des constructions n'est autorisé que lorsque la pente entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de ces constructions est supérieure à 5%.

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

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

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

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect.

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

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

Façade et matériaux :

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

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

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

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

Toitures :

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

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

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

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

La couleur des tuiles devra être en harmonie avec celle des constructions déjà existantes dans la zone. Le noir absolu/pur, le rouge vif et le sablé champagne sont interdits.

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2,20 mètres.

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

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

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'emploi de plaques de béton est autorisé sous condition qu'elles soient enduites.

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

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

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

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

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

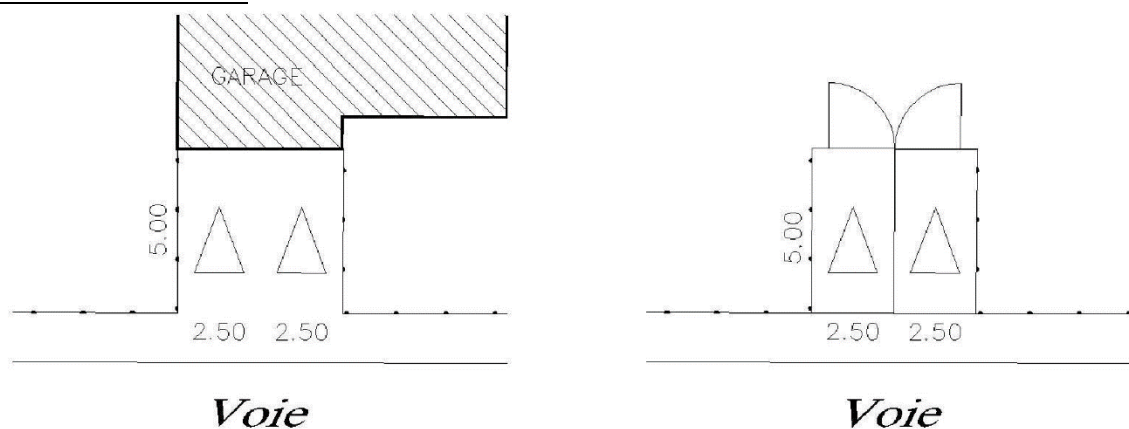
Les places de stationnement doivent être accessibles individuellement et les places commandées sont interdites.

Il est exigé au minimum :

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est conseillé de réaliser deux places de stationnement situées hors clôture, et à l'extrémité desquelles sera mis en place le portail d'accès au lot.

Schéma d'illustration :



Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat, concernant les installations pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local

Bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

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

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

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

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

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

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

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

Tout arrachage ou défrichage des haies en bordure de voie (route, chemin...) repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable.

Les essences invasives suivantes sont interdites :

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

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

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

Cette zone correspond aux zones communales abritant des activités des secteurs secondaires et tertiaires le long de la route nationale 3.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Il est fortement conseillé de se référer au guide de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement.

La zone UX est concernée par une zone de bruit liée à l'infrastructure routière RN3.

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et au maintien des activités déjà implantées dans la zone.

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

Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles à destination d'habitation sont autorisées, sous réserve d'être nécessaire à la sécurité, au gardiennage ou au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Les extensions des constructions existantes et les constructions nouvelles qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées, sous condition de ne pas engendrer de nuisances (bruit, poussière, odeur, lumière, effluent non traité, eaux pluviales, trafic routier...) sur les parcelles riveraines et sur les secteurs d'habitat du bourg.

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

Il est recommandé de réaliser une étude de sol pour assurer la stabilité des constructions et infrastructures, et pour positionner les ouvrages en dehors des terrains vulnérables. Dans le cas où des constructions ou infrastructures futures soient situées dans une zone vulnérable, ne pouvant être localisées sur un autre secteur, elles devront prévoir des fondations adaptées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des

carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

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

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction existante ou future doit être équipée d'une unité de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire et viser un objectif de préservation de la qualité des eaux de la Marne et des milieux aquatiques associés, dont les sites Natura 2000 dépendant étroitement.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol et justifiée par une note technique, les eaux pluviales des constructions nouvelles, extension ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est demandé une neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. Il est donc exigé la gestion des pluies de 10mm par infiltration, avec un rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

Réseaux divers

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

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions ou implantations nouvelles à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RN3, ou en prolongement des constructions existantes pour les autres voies.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 8 mètres de la limite séparative à l'exception des extensions attenantes aux bâtiments existants.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres à l'égout de toit.

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

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

Il est exigé au minimum :

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

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

Les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitat, concernant les installations pour les véhicules électriques ou hydrides rechargeables.

Concernant le stationnement des vélos :

Habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local

Bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher

Activités économiques et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs

Etablissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

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

Les espaces libres doivent être plantés.

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

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

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

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

Les essences invasives suivantes sont interdites :

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

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

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Elle est également constituée d'un sous-secteur Aa longeant le ru de Courset et situé sur une vallée sèche.

Des zones humides potentielles sont identifiées sur certains secteurs de la zone agricole.

La zone est concernée par l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il est fortement conseillé de se référer au guide de l'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement.

La zone est concernée par l'aléa du bruit lié à l'infrastructure routière RN3.

La zone est concernée par des risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est consultable en annexe du PLU.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les périmètres de protection de captage, sont interdits toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, stockages, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Les stockages de produits dangereux et d'hydrocarbures sont interdits dans une bande de 50 mètres des bords de Marne.

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

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

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

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

La reconversion, à usage d'habitation ou d'artisanat, des corps de ferme existants identifiés sur le plan de zonage est autorisée. Les bâtiments remarquables, identifiés sur le plan de zonage, devront être conservés.

Les installations, et dépôts, classées ou non, sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée en annexe, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique et floristique avérant l'absence de zone humide. Les travaux de drainage de nature à dégrader les zones humides sont interdits.

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

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de berge est obligatoire pour toutes constructions, occupations ou utilisations du sol.

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1.

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

Les constructions nouvelles de bâtiment agricole dans la plaine alluviale sont interdites en zones rouge et marron, et ne sont admises qu'à partir de la zone jaune au plan du PPRI.

Il est demandé de réaliser une étude de sol pour assurer la stabilité des constructions et infrastructures, et pour positionner les ouvrages en dehors des terrains vulnérables. Dans le cas où des constructions ou infrastructures futures soient situées dans une zone vulnérable, ne pouvant être localisées sur un autre secteur, elles devront prévoir des fondations adaptées.

Sous-secteur Aa :

Seuls les constructions publiques, installations, affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés sous condition de ne pas modifier l'intérêt écologique du milieu, de ne pas augmenter les ruissellements, et s'ils contribuent à l'intérêt général ou s'ils sont liés à l'activité du stand de tir de ball-trap ouvert.

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

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

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

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

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

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction existante ou future doit être équipée d'une unité de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux rejetées dans les cours d'eau devront être traitées suivant la réglementation en vigueur de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique pour la protection du captage d'alimentation en eau potable d'Annet-sur-Marne dans un bande de 50 mètres depuis les bords de Marne.

Dans les emprises inondables, les unités de traitement individuelles ne doivent pas être impactées par les crues (rehausse, ouvrage étanche, etc.).

- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire et viser un objectif de préservation de la qualité des eaux de la Marne et des milieux aquatiques associés, dont les sites Natura 2000 dépendant étroitement.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol et justifiée par une note technique, les eaux pluviales des constructions nouvelles, extension ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est demandé une neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. Il est donc exigé la gestion des pluies de 10mm par infiltration, avec un rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

Réseaux divers

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

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

Les constructions ou implantations nouvelles à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RN3.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives de la propriété, sauf s'il s'agit d'une extension attenante à un bâtiment existant.

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

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

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur du ball-trap :

L'emprise au sol est limitée à 10%.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions devront présenter des couleurs discrètes s'intégrant dans le milieu environnant (gris, marron, jaune sable ou vert selon l'endroit) de préférence mates.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares, etc. doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment. La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

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

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

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

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est déconseillée.

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

La zone est concernée par l'aléa moyen retrait-gonflement des argiles. Il est fortement conseillé de se référer au guide de l'aléa retrait-gonflement des argiles annexé au présent règlement.

Des zones humides potentielles ont été identifiées dans cette zone.

La zone est concernée par des risques d'inondations. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est consultable en annexe du PLU.

La zone possède deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nzh correspond aux zones humides et aux berges de cours d'eau à protéger en raison notamment de leur intérêt écologique.
- Le sous-secteur NI correspond au camping situé entre le canal de l'Ourcq et la Marne, à l'ouest du tissu urbain communal. Le sous-secteur est concerné par la présence de cavités souterraines.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les périmètres de protection de captage, sont interdits toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.

Dans une bande de 50 mètres des bords de Marne, sont interdits le stockage de produits dangereux et d'hydrocarbures.

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

Rappel :

Sont interdits :

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

Dans le sous-secteur Nzh :

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

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

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

Sont interdits en zone Nzh :

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

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

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire pour toutes constructions, occupations et utilisations du sol.

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

Dans le cas où ces constructions seraient situées dans une zone d'alerte potentiellement humide, repérée sur le plan de zonage, elles ne seront autorisées que sous réserve que cette zone ait fait l'objet d'une étude pédologique et floristique avérant l'absence de zone humide. Les travaux de drainage de nature à dégrader les zones humides sont interdits.

Les constructions publiques dont l'emplacement ne peut être envisagé dans un autre secteur sont autorisées, conformément au code de l'urbanisme.

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

Les aménagements sur et à proximité des éléments recensés au titre des articles L151-19 ou L151-23, à condition de permettre la préservation de ces éléments et leur mise en valeur selon l'annexe 1.

Le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

Dans le sous-secteur NI :

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher effective avant destruction.

L'installation de caravanes et d'installations légères de loisirs est autorisée sous réserve de respecter les modalités définies par l'arrêté préfectoral 2000 DAI 1CV N°143 en date du 19 septembre 2000 **et** de l'arrêté préfectoral n°2016/DDT/SEPR n°255 du 28 novembre 2016.

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

Dans l'ensemble de l'espace naturel sensible les Olivettes (annexé au PLU) :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'espace naturel sensible, y compris les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage.

Les pylônes, antennes, relais et ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité aérienne, fluviale ou routière, aux télécommunications et au fonctionnement des services de distribution et de transport de l'eau potable, de l'électricité, du gaz, des hydrocarbures, ainsi qu'au traitement des eaux usées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Le règlement du PPRI s'impose au PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

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

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

Toute construction existante ou future doit être équipée d'une unité de traitement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux rejetées dans les cours d'eau devront être traitées suivant la réglementation en vigueur de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique pour la protection du captage d'alimentation en eau potable d'Annet-sur-Marne dans une bande de 50 mètres depuis les bords de la Marne.

Dans les emprises inondables, les unités de traitement individuelles ne doivent pas être impactées par les crues (rehausse, ouvrage étanche, etc.).

Le règlement du PPRI s'impose au PLU pour les surfaces submersibles identifiées au PPRI, quel que soit leur zonage au PLU.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol et justifiée par une note technique, les eaux pluviales des constructions nouvelles, extension ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Pour les projets soumis à la loi sur l'eau, il est demandé une neutralité hydraulique pour toute pluie de retour inférieure à 30 ans. Il est donc exigé la gestion des pluies de 10mm par infiltration, avec un rejet à débit régulé pour les événements pluvieux plus importants.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5m de l'alignement.

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

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

En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 4m.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur NI :

L'emprise au sol est limitée à 200m² sur l'ensemble du sous-secteur.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

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

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

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

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, mares, etc. doivent être conservés dans la mesure du possible.

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

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

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

Sous-secteur Nzh :

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

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

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

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

FICHES PATRIMOINES

LE CALVAIRE



Situé à proximité du cimetière, le calvaire est un monument qui était composé d'une croix. Historiquement, il est un symbole religieux, un crucifix de la religion catholique.

Ancien lieu de passage pour les pèlerinages, ce calvaire a une importance et est un marqueur historique.

LA FERME LENFANT-VALLON

L'implantation en U de ce corps de ferme est à conserver. Cette implantation est le marqueur historique de la ferme à bassecour.

LA PROPRIÉTÉ NIELSEN

Maison de maître qui profitera d'un cône de vue depuis les chemins bordant le canal de l'Ourcq.

MAIRIE

ÉGLISE

Le clocher est de faible hauteur, il est donc peu visible depuis le nord ou l'ouest de la commune. Cependant, elle domine la vallée de la Marne, et comme visible sur l'image ci-dessus surplombe directement le canal de l'Ourcq. Elle est incluse dans une propriété privée et est entourée de deux bâtiments, aujourd'hui utilisé comme habitation.

LA COLONIE

FERME DE LENFANT-BERNARD

Situé en cœur du bourg, l'implantation en U de ce corps de ferme est à conserver. Cette implantation est le marqueur historique de la ferme à bassecour.

LEPRÊTRE

Ancienne maison de maître, cette demeure surplombe la vallée de la Marne et le canal de l'Ourcq. La vue sur cette demeure est à conserver, ainsi que son implantation et son style architectural ancien.

LISTE DES ESSENCES LOCALES Dispositions générales pour le choix des essences végétales

Liste des essences locales préconisées

Document de source Seine et Marne Environnement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liste des plantes invasives à proscrire

Document de source Seine et Marne Environnement.

Arbres et arbustes invasifs 1/1

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Allanthus altissima</i>	Allanthe glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Avril / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

 **Attention: ces espèces sont invasives***

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

Palette de nuances

la façade

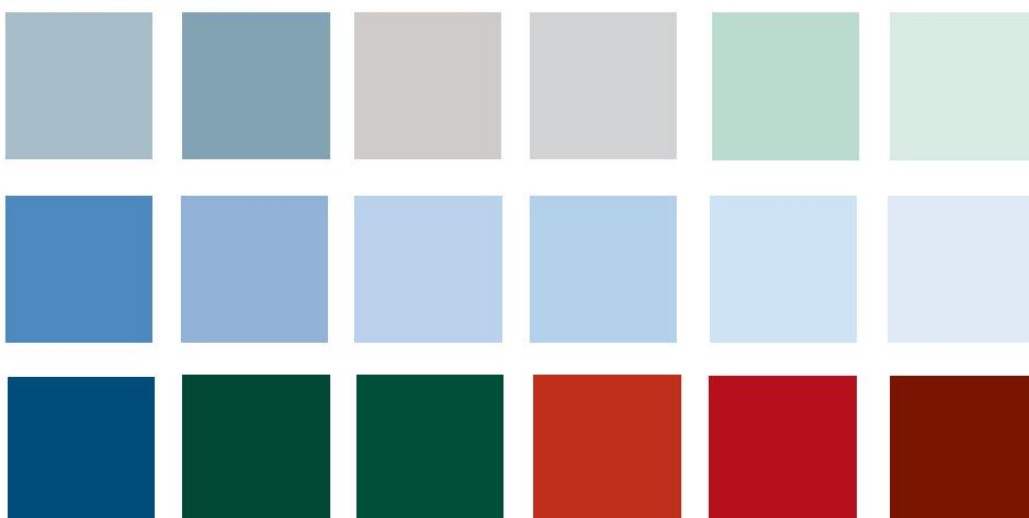
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



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

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

Lexique national (RNU)

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

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte ou close.

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

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

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

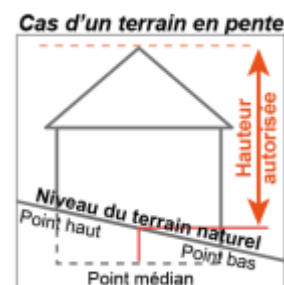
Extension : l'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et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

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

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

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

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



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

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

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

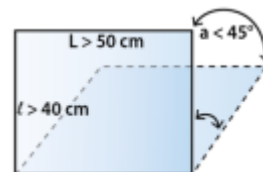
L'emprise publique correspond aux extérieures ouvertes au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Définitions complémentaires

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

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

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



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

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

Parties enterrées : parties de construction qui n'excède pas 0,60 mètre au-dessus ni du terrain naturel ni terrain après travaux.

Places de stationnement : emplacement dédié au stationnement de véhicules.