

DÉPARTEMENT SEINE ET MARNE (77)

COMMUNE COMPANS



PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier approbation

RÈGLEMENT



Elaboré en 2016 et rectifié en septembre 2016

Mise à jour n°1 du 27/11/2018

Modification simplifiée n°1 du 24/01/2019

Mise à jour n°2 du 13/06/2019

Mise à jour n°3 du 10/12/2020

Mise à jour n°4 du 31/08/2022

Modification n°1 du PLU du 04/05/23

Modification n°2 du PLU du 26/09/23

Révision allégée n°1 du PLU du 12/09/24

Tracés Urbains

11 rue Sévéro 75014 Paris

tel:01 43 46 28 16 fax: 01 43 46 28 18

Direction Départementale du Territoire
Service Territorial nord- Pôle urbanisme – Unité Urbanisme de Meaux
Barrage de la Marne - 77 109 Meaux cedex
Tel : 01 60 32 13 25 – Fax : 01 64 34 26 28

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA	8
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	9
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	19
ZONE UX	20
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	29
ZONE N	30
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	39
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES	40
AUX ZONES AGRICOLES	40
ZONE A	41
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	41
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	47
TITRE IV - ZONES À URBANISER	49
ZONE 1AUH	50
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	50
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	52
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	57
ZONE 1AUX	58
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL	58
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	65
ANNEXES	67
ANNEXE 1 : STATIONNEMENT	68
ANNEXE 1 BIS : ARTICLES L 112-3 A L112-15 ET R 112-11 A R112-17 DU CODE DE L'URBANISME	70
ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES	71
ANNEXE 3 : PRINCIPALES PLANTES DECORATIVES DECONSEILLEES SUR LES AERODROMES	72
ANNEXE 4 : LEXIQUE DES TERMES USUELS EN URBANISME	73
ANNEXE 5 : LISTE DES EPECES VEGETALES INVASIVES INTERDITES DE PLANTATION	74
ANNEXE 6 : SECURITE INCENDIE : PRECONISATIONS DU SDIS	75
ANNEXE 7 : PRECONISATION LIEES AUX LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUES	76
ANNEXE 8 : RISQUE LIE AUX RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES : ALEA FAIBLE	77

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

COMPOSITION DU RÉGLEMENT

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R123-11 ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

Article 15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

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

Rappel : dispositions du Code de l'urbanisme pour la performance énergétique : pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire

Code de l'urbanisme

Art. R. 152-6.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

« L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-7

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-8

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-9.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

-les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art.R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

-tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

-la démolition totale est interdite ;

-les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

RAPPEL

Zone urbaine (zone U)

La zone UA est la zone mixte du bourg principal comprenant l'habitat, les commerces, les services et toute autre activité non nuisible à la vocation résidentielle principale de la zone. Elle correspond à la zone essentiellement résidentielle pouvant accueillir une diversification des activités ne causant pas de nuisance. Elle comprend deux secteurs :

UAa autour de la rue Saint-Lambert (rue ancienne caractéristique de l'architecture rurale companaise), le caractère dominant est l'alignement sur rue et la mitoyenneté,

UAb qui correspond à l'extension urbaine la plus récente du village.

Zone UX

Elle identifie les activités économiques présentes sur le territoire componais.

Zone naturelle (zone N)

Elle n'est pas équipée et est destinée à être protégée pour la qualité paysagère. Le secteur Nh identifie des espaces urbanisés aujourd'hui déconnectés de l'enveloppe urbaine (Moulin d'Ouacre et de Condé). Le secteur Ng identifie le futur habitat intergénérationnel de la commune de Compans.

Zone agricole (zone A)

Elle protège l'économie agricole de toute construction en dehors de celles destinées à l'activité agricole.

Le secteur A0 interdit toutes constructions peu importe la nature.

Le secteur A1 identifie les sièges des exploitations et leur diversification possible des activités agricoles.

Zone à urbaniser (zone AU)

Elle concerne un secteur à aménager (voirie, réseaux...). Elle ouvre à l'urbanisation des quartiers qui complètent l'enveloppe urbaine existante.

9 catégories d'occupation des sols définies par le code de l'urbanisme (L123-1 et R123-9)

Habitation
Hébergement hôtelier
Bureaux
Commerce
Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif
Industrie
Artisanat
Exploitation agricole ou forestière
Entrepôt

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond à la zone majoritairement résidentielle pouvant accueillir une diversification des activités ne causant pas de nuisance (hébergement hôtelier, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif...).

La zone est située en zone de bruit C du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle. Elle est également soumise au PGS (Plan de gêne Sonore).

Deux secteurs sont distingués :

le secteur UAa correspond à la rue Saint-Lambert (rue ancienne caractéristique de l'architecture rurale companaise); dont le caractère dominant est l'alignement sur rue et la mitoyenneté,
le secteur UAb correspond à l'extension urbaine la plus récente du village,

Les dispositions du PPRT et du PPI sont également à prendre en compte.

Cette zone est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée et par les voies routières (voir plan des contraintes).

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risque Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement.

Cette zone est concernée par la présence de l'emplacement réservé n°1 et n°4

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2:

- les industries
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- les installations classées soumises à déclaration et à autorisation,
- les entrepôts,
- les constructions à vocation d'artisanat,
- les commerces dont la surface de plancher dépassent 500 m²
- le stationnement des caravanes à usage de résidence principales
- les dépôts de matériaux ou de déchets

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à vocation d'habitat dans le respect du Plan d'Exposition au bruit et du Plan de Gêne Sonore de Roissy Charles de Gaulle
- les constructions à vocation d'artisanat sous réserve d'une intégration paysagère et ne gênant pas la fonction résidentielle

- les extensions bâties à vocation d'habitat à condition qu'elles soient limitées à 50 m² d'emprise au sol
- les installations classées soumises à déclaration si elles sont liées à l'activité commerciale de centre bourg sans aucune nuisance pour l'environnement immédiat
- les extensions de bâtiments agricoles et les exploitations agricoles dans le respect des législations et des règles sanitaires et environnementales
- les entrepôts à conditions qu'ils soient liés à une activité existante sur la parcelle
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ferroviaire
- les exhaussements et affouillement du sol dès lors qu'ils sont liés à des travaux de construction autorisée dans la zone.
- Les constructions et occupations du sol antérieures à la date d'approbation du document d'urbanisme en vigueur

La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique ou patrimonial » en vertu de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone UA est située en zone C du PEB approuvé le 3 avril 2007 :

Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans la bande de bruit générée par les infrastructures terrestres :

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone UA est affectée :

- *par la bande de bruit de la voie ferrée de 250 mètres*
- *par la bande de bruit de RD9 de 100 mètres*

Voir plan des contraintes et tableau des servitudes et contraintes

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en risque faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

Risques relatifs aux transports de matières dangereuses :

La zone UA est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz) :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir tableau et plan des servitudes d'utilité publique

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes

en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que de l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, au regard de la configuration particulière des lieux.

Il est interdit de créer un nouvel accès carrossable sur la sente Saint-Lambert repérée au sein du plan de zonage.

ARTICLE UA 4 : DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

- Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

- Les eaux pluviales

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Autres

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimées conformément à la loi ALUR

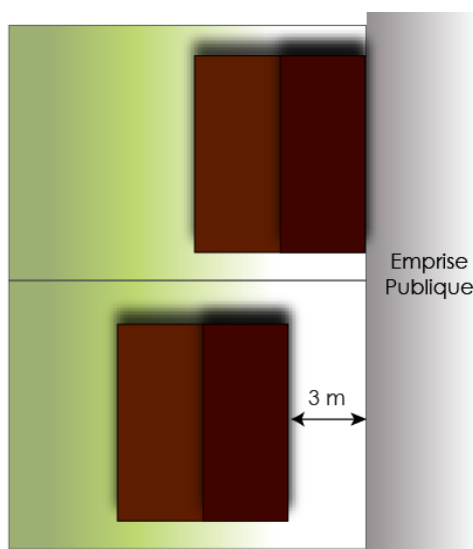
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions s'appliquent également aux voies privées.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux extensions, modifications et transformations des constructions existantes (autre qu'un garage) à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 3 mètres.

Règle générale

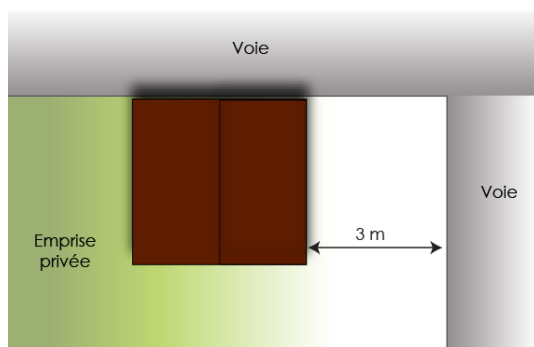
Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :
soit à l'alignement de la limite d'emprise des voies publiques ou privées
soit avec un recul au minimum de 3 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées .



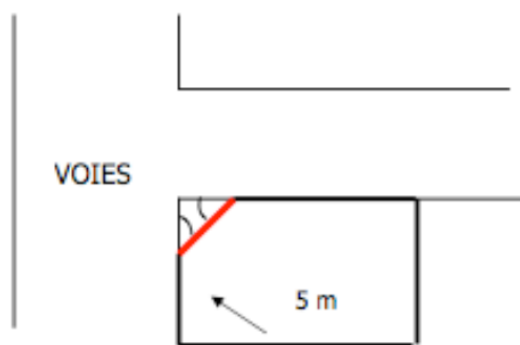
Les constructions à usage de garages devront être implantées avec un recul minimum de 3 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou publiques qui les desservent. En cas d'impossibilité qui reste à démontrer, le garage est autorisé à l'alignement.

Un retrait différent par rapport à l'alignement peut être autorisé pour permettre l'implantation à l'alignement de fait observé par les constructions avoisinantes existantes ou si le contexte urbain ou architectural de la voie ou de la parcelle le rend acceptable ou nécessaire.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, l'alignement ou un retrait minimum de 3 mètres doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre voie.



A défaut, l'alignement doit être constitué par un segment droit de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes, sur au moins la hauteur du rez-de-chaussée.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes :

Dans le cas d'une façade bordant directement un espace public, la pose d'une isolation thermique extérieure est envisageable si la pose de l'isolation ne compromet ni la sécurité, ni la circulation des véhicules ou des piétons sur le domaine public

Dispositions particulières

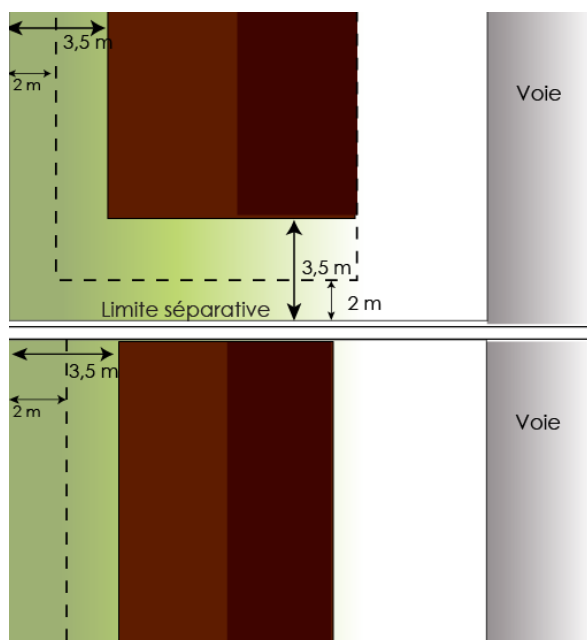
En secteur UAa (rue Saint-Lambert), l'alignement sur rue de la construction principale est recommandé, à l'exception des garages et annexes.

En secteur UAb, l'implantation peut se faire dans une bande de 40 m et sera en retrait de 4 m par rapport aux berges de la Biberonne.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. Dans tous les cas, le retrait à observer doit être au minimum de 3.5 m. Ce retrait peut être réduit à 2 m si la façade ou le pignon ne dispose pas de baie.



- Les constructions sur la limite séparative de fond de parcelle sont autorisées pour des constructions d'une hauteur totale maximale de 4 m (hors-tout).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure à 3 m et d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 10 m² peuvent s'implanter librement

Disposition particulière

En secteur UAa: l'implantation des constructions principales (à l'exception des garages et annexes) se fera de préférence sur une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte publique.

Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU.

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

NÉANT

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Règle générale

L'emprise au sol des constructions et des annexes ne devra pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstructions de même emprise, ou inférieure, sont autorisées.

Dispositions particulières

Secteur UAa : il n'est pas fixé de règle

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables :
aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

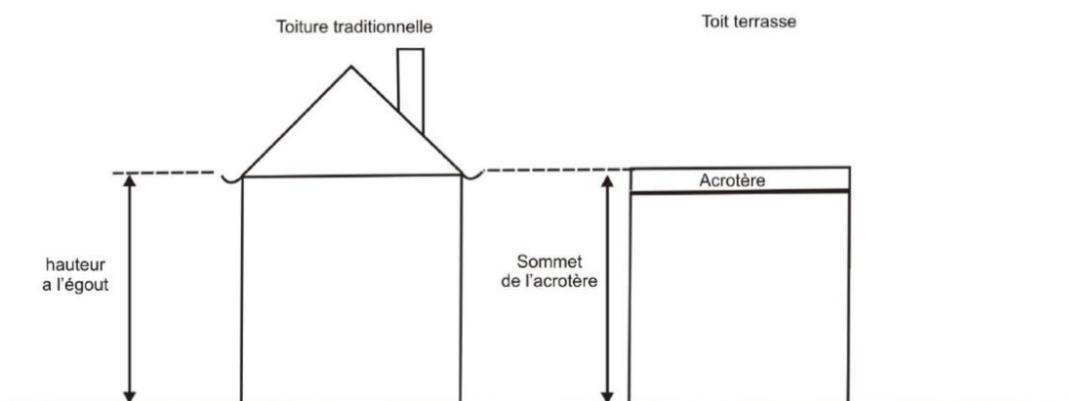
Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. Dans ce cas, l'emprise au sol de la construction résultant de ce dépassement pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à la gouttière, 10 m à l'acrotère. La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

Acrotère : « élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie »



Cette règle ne s'applique pas aux cheminées, aux superstructures, aux antennes, aux paratonnerres, aux souches de cheminée, aux locaux techniques d'ascenseurs, aux garde-corps et aux autres installations jugées indispensables au bon fonctionnement de l'activité.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur, aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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, et aux paysages naturels ou urbains.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dont la destination est le commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux et centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique ou patrimonial » :

-les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art.R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

-tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

-la démolition totale est interdite ;

-les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble
- les abris précaires
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

En aucun cas le niveau de seuil ne pourra être inférieur au niveau de la voie.

Les règles sur les aspects extérieurs peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Dans le cas d'extensions de constructions existantes, il conviendra de rechercher la meilleure intégration possible au volume principal existant.

Toitures

Pour les constructions principales à vocation habitat, en secteur UAa, les pentes des toitures seront de préférence comprises entre 35 et 45°.

Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...) sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti.

Murs

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, plaque béton etc.) est interdit.

Matériau : sont autorisées les enduits, les pierres de taille, la meulière, le bois, les pierres de parement, les briques ou tout autre matériau ayant l'aspect d'un ou des matériaux autorisés. Pour les annexes, l'utilisation de la tôle décorative perforée est autorisée sous condition d'une bonne intégration paysagère dans l'environnement.

Pour les hangars agricoles, il est toléré le bardage métallique pour les constructions nouvelles ou les extensions, dans la mesure où celles-ci sont situées à plus de 30 mètres d'une voie et que l'intégration dans l'environnement aura été particulièrement justifiée.

Couleur : ton pierre, couleur crème et pour le bois : ton bois naturel ou peint couleur crème ou ton pierre

Les garde-corps devront être de conception et de formes simples (finesse et discrétion à rechercher), d'aspect bois ou métal ou être identiques aux menuiseries extérieures.

Les fresques peintes et les peintures en trompe l'œil sont autorisées. Elles sont cependant interdites lorsqu'elles visent à imiter un matériau ou lorsqu'elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains.

Sont interdits les matériaux de récupération non destinés au process de construction, pour la réalisation des constructions principales et des annexes.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum. Toutefois, les éléments de portail, les piliers, ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur les clôtures existantes peuvent dépasser cette limite.

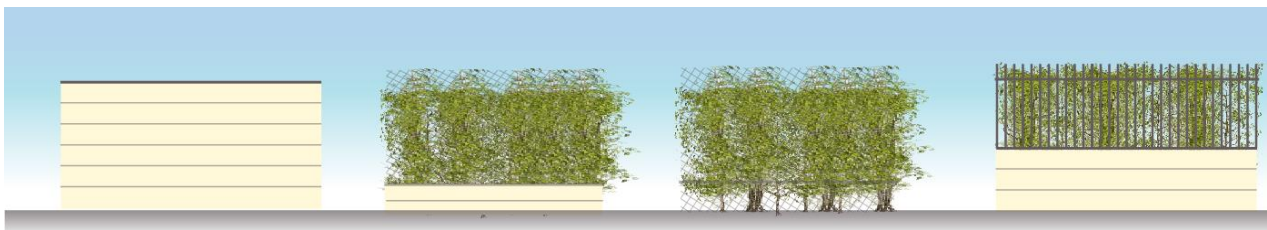
Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un mur plein, d'un muret ou d'un soubassement (en enduit, ou en pierres apparentes rejointoyés ou revêtus d'un enduit), surmonté ou non de barreaudage ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- D'un grillage doublé ou non d'une haie.
- Tout autre dispositif de clôtures dont l'insertion dans l'environnement aura particulièrement été justifié.

Néanmoins d'autres types de matériaux pourront être envisagés si le process de sécurité le nécessite.

Les clôtures de type gabion sont interdites.

Les clôtures devront comporter des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales et favoriser le libre passage de la petite faune.



Isolation par l'extérieur pour les constructions existantes

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant (article R.152-9 du code de l'urbanisme).

Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places est calculé au prorata des superficies qu'elles occupent arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,50. Ces obligations peuvent être minorées pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement » (C. urb., art. R. 151-45 2°).

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	Pour les véhicules motorisés : 2 places par logement nouveau sauf en secteur UAa, 1 place par logement Surface de stationnement vélo : Habitation collective: 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² Habitation individuelle : mini de 1,5 m² par logement
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les véhicules motorisés : Les obligations en matière de stationnement sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. Vélos : Pour une vocation scolaire 1 place pour 8 à 12 élèves

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Pour les véhicules motorisés : 1 place par chambre 1 place pour 10 m² de salle de restauration Vélos : A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place vélo pour 4 chambres
Constructions destinées aux bureaux	Pour les véhicules motorisés : <u>Norme plafond</u> : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500m de la gare de Compans il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà d'un rayon de 500m de la gare de Compans Vélos : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher En complément et à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente. Vélos : à partir de 500m² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 25% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux entrepôts	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 10% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

Règle générale

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité. La végétation devra être constituée d'essences locales. (cf annexe 2)

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou des plantations de remplacement seront réalisées.

Les installations nuisibles et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe

Les règles sur les espaces libres et plantations peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Dispositions particulières, en sus de la règle générale, pour les secteurs UA et UAb

20 % de l'unité foncière devra être plantée ou engazonnée.

Les aires de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptabilisées dans la surface dite plantée ou engazonnée.

Un arbre sera planté pour 100 m² d'espaces libres (y compris les aires de stationnement).

En complément les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement et comprendront 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les arbres pourront être regroupés en bosquets.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

La présence de plantations dans les emprises ferroviaires ne doit pas être incompatible avec l'exploitation du chemin de fer.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD)

ZONE UX

Cette zone est destinée à recevoir des activités économiques : industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, hébergement hôtelier, commerces ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UX comporte deux secteurs qui se distinguent par l'article 10 : UX1, UX2.

La zone UX est concernée par les zones B, C et D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et par le Plan de Gène Sonore (PGS)

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée et par les voies routières (voir plan des contraintes)

Les dispositions du PPRT et du PPI sont également à prendre en compte

Cette zone est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risques Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article UX 2 :

- les habitations non liées à une activité autorisée dans la zone
- les exploitations agricoles ou forestières
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux directives SEVESO et celles pour lesquelles la nomenclature fixe l'obligation d'établir des périmètres de protection ou des servitudes d'utilité publique.
- le stationnement de caravanes ou de camping-car, isolés ou groupés, ainsi que les terrains aménagés de camping et de caravaning
- les lieux de cultes

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

- les établissements à usage industriel, à condition qu'ils ne génèrent ni risque pour la sécurité, ni nuisance polluante qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- l'extension et la transformation d'établissements existants, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que les travaux soient de nature à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux
- les dépôts de résidus, déchets et autres matières provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique et qu'ils satisfassent aux règles de propreté et d'hygiène

- les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont soumis à des travaux de construction autorisée
- La construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection.
- Les modes d'utilisation du sol soumis à conditions par le règlement de PPRT en fonction de la zone concernée.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone UX est située en zone B et en zone C du PEB approuvé le 3 avril 2007 :

Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans la bande de bruit générée par les infrastructures terrestres :

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone UX est affectée :

- par la bande de bruit de la voie ferrée de 250 mètres*
- par la bande de bruit de RD9 de 100 mètres*
- par la bande de bruit de RD212 de 100 mètres*

Voir plan des contraintes et tableau des servitudes et contraintes

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en aléa faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

Risques relatifs aux transports de matières dangereuses :

La zone UX est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses : canalisation de gaz et canalisation pipeline :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir tableau et plan des servitudes d'utilité publique

Risques Technologiques relatifs au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

La zone UX est soumise aux contraintes du PPRT approuvé le 19 août 2015 :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir dossier spécifique du PPRT joint au dossier PLU, voir plan des servitudes d'utilité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles qui requiert une alimentation en eau.

Les eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux dispositions en vigueur.

Ce système de traitement devra pouvoir être supprimé en cas de réalisation ultérieure d'un réseau collectif auquel toute construction devra être raccordée aux frais du pétitionnaire.

Les eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents, visant à limiter les quantités d'eaux de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Une convention préalable de raccordement avec définition des normes de rejet compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration et des modalités de surveillance est exigée.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans des conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Autres

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

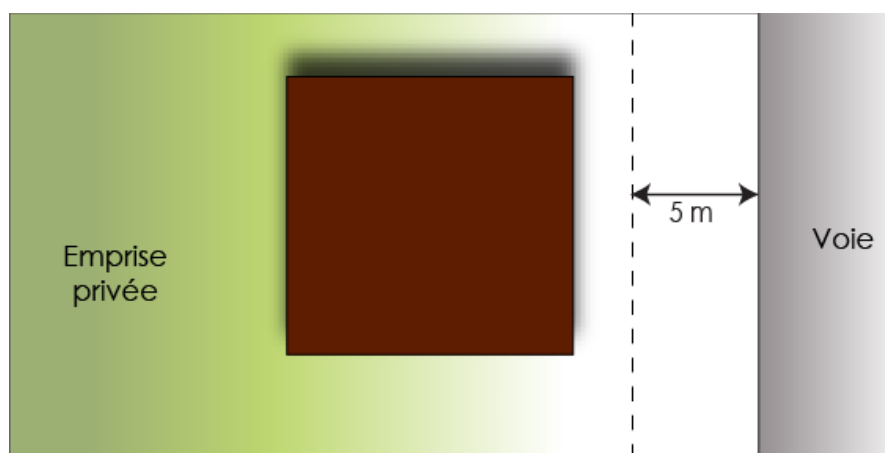
Supprimées conformément à la loi ALUR

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres de l'alignement de la RD212 et de la RD9.

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de un mètre des voies.



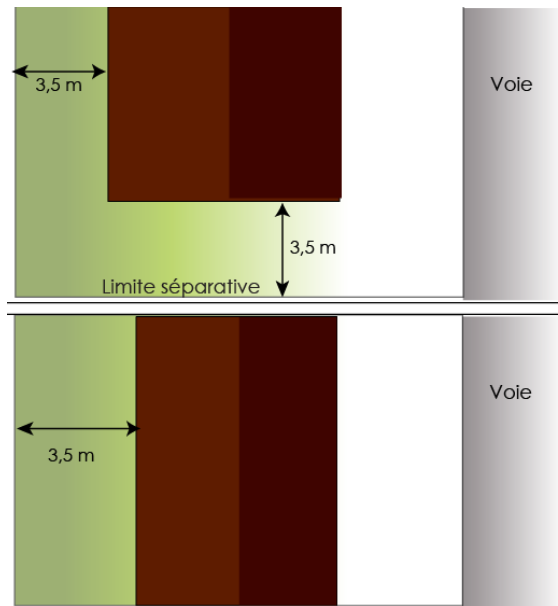
Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments ou de construction de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement ou de la zone (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, arche, portique de sécurité etc...), ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, ou des constructions nécessaires aux personnes assurant la surveillance et le gardiennage.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Avec un recul de 3,50 m des limites séparatives, ou à l'alignement sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en limite séparative, des mesures particulières devront être prises afin d'éviter la propagation des incendies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum.



Il n'est pas fixé de marge de reculement pour l'implantation de bâtiments ou de constructions de faible importance destinés au fonctionnement de l'établissement ou de la zone (poste électrique, local poubelles, sas de livraisons, arche, portique de sécurité, etc...), ainsi que pour l'implantation des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, ou des constructions nécessaires aux personnes assurant la surveillance et le gardiennage.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NÉANT

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

NÉANT

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

Règle générale

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

En secteur UX1, la hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture.

En secteur UX2, la hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 18 mètres à l'égout de toiture.

Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.

aux constructions existantes de plus de 16 mètres au faîtage en secteur UX et 16 mètres à l'égout du toit en secteur UX1 et 18 mètres à l'égout du toit en secteur UX2 à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, et aux paysages naturels ou urbains.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dont la destination est le commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux et centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

Les bâtiments et leurs annexes devront participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement et s'intégrer au terrain d'assiette d'origine.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient ou non aveugles visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses... est interdit. Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage que si leur coffrage a été spécialement étudié à cet effet.

Les couvertures apparentes en amiante-ciment ou en papier goudronné sont interdites.

Le stockage de tous matériaux visibles depuis le domaine public est interdit.

Les règles sur les aspects extérieurs peuvent ne pas être appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Couleur pour les constructions à vocation industrielle et les entrepôts

Les murs réalisés en bardage métallique sont autorisés sous réserve que les couleurs utilisées soient sombres (brun, vert, bleu, gris,... couleurs claires exclues) et s'intègrent à l'environnement.

Les clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,5 mètres maximum. Toutefois, les éléments de portail, les piliers, ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur les clôtures existantes peuvent dépasser cette limite.

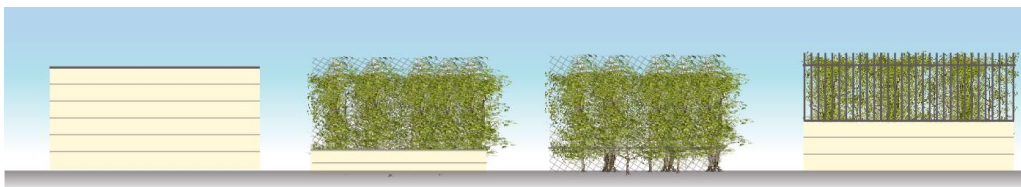
Les clôtures doivent être composées soit :

- D'un mur plein, d'un muret ou d'un soubassement (en enduit, ou en pierres apparentes rejointoyés ou revêtus d'un enduit), surmonté ou non de barreaudage ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie.
- D'un grillage doublé ou non d'une haie.
- Tout autre dispositif de clôtures dont l'insertion dans l'environnement aura particulièrement été justifié.

Néanmoins d'autres types de matériaux pourront être envisagés si le process de sécurité le nécessite.

Les clôtures de type gabion sont interdites.

Les clôtures devront comporter des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales et favoriser le libre passage de la petite faune.



Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places est calculé au prorata des superficies qu'elles occupent arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,50. Ces obligations peuvent être minorées pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement » (C. urb., art. R. 151-45 2°).

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	Pour les véhicules motorisés : 2 places par logement nouveau sauf en secteur UAa, 1 place par logement nouveau Surface de stationnement vélo : Habitation collective: 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² Habitation individuelle : mini de 1,5 m² par logement
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les véhicules motorisés : Les obligations en matière de stationnement sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. Vélos : Pour une vocation scolaire 1 place pour 8 à 12 élèves
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Pour les véhicules motorisés : 1 place par chambre 1 place pour 10 m² de salle de restauration Vélos : A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place vélo pour 4 chambres
Constructions destinées aux bureaux	Pour les véhicules motorisés : Norme plafond : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500m de la gare de Compans

	il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m ² de surface de plancher au delà d'un rayon de 500m de la gare de Compans Vélos : 1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m ² de surface de plancher En complément et à partir de 100 m ² de surface de vente : 1 place pour 20 m ² de surface de vente. Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m ² de surface de plancher vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 25% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux entrepôts	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 10% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A minima 10 % de l'unité foncière devra être plantée ou engazonnée.

Un arbre sera planté pour 150 m² d'espaces libres (y compris les aires de stationnement).
Les arbres pourront être regroupés en bosquets.

Les installations nuisibles et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

La végétation devra être constituée d'essences locales (cf annexe 2).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NÉANT

ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD)

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone est protégée pour des raisons de qualité des sites et paysages : le caractère boisé et humide, exige une protection particulière. Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone naturelle comprend :

un secteur Nh qui correspond aux habitations de fait des gens du voyage sédentarisés localisées vers les moulins d'Ouacre et de Condé et leurs abords. Le sous-secteur Nh1 permettra l'accueil des logements MOUS (Emplacements Réservés)

un secteur NI dédié aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de loisirs. Ce secteur est sur les emprises de canalisations de gaz et d'hydrocarbures. Des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Un secteur Nz protégeant les secteurs humides à enjeux.

un secteur Ng identifie le futur habitat intergénérationnel de la commune de Compans.

La zone N est concernée par les zones A, B, C et D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et par le Plan de Gène Sonore (PGS)

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée et par les voies routières (voir plan des contraintes)

Cette zone est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risques Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

Cette zone est soumise aux contraintes des Espaces Naturels Sensibles liés à la Biberonne au profit du Conseil départemental de Seine et Marne

Cette zone est concernée par la présence de l'emplacement réservé n°4, n°6, n°7 et n°8

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2 :

Règle générale

- l'habitat
- les installations classées soumises à déclaration et à autorisation
- les exploitations agricoles et forestières
- les industries
- les entrepôts
- les constructions à vocation d'artisanat
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- les commerces

- les dépôts de matériaux ou de déchets
- les parcs de stationnement à des fins de locations

Dispositions particulières

En sous-secteur Nh1, la règle générale s'applique à l'exception de l'habitat, autorisé pour la construction des logements dédiés à la MOUS.

En sous-secteur NI, en plus des interdictions mentionnées dans la règle générale, sont interdits les immeubles de Grande Hauteur et les Etablissements Recevant du Public depuis l'axe de la canalisation de gaz gérée par la société GRTgaz. Se référer au document « Rapport des Servitudes d'utilités publiques »

En sous-secteur Nz, en plus des interdictions mentionnées dans la règle générale sont interdits :

- tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau
- toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu
- tous travaux créant une imperméabilisation du sol

En sous-secteur Ng, la règle générale s'applique à l'exception de l'habitat, du commerce et d'activités de services sous conditions de l'article N2

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Règle générale

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles respectent les qualités paysagères des espaces et s'intègrent au site environnant,
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ferroviaire,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et extensions autorisées,
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre, sans extension.

Dispositions particulières :

Sont admis : les changements de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambres d'hôte, ou toute autre activité complémentaire ne remettant pas en cause la qualité paysagère et la continuité des sites naturels à condition d'être une entité bâtie repérée au plan de zonage par une étoile.

En secteur NI, en sus de la règle générale sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements de terres et matériaux inertes lorsqu'ils s'inscrivent dans des projets de valorisation forestière ou d'aménagement à vocation de loisirs.

En secteur Nz, sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et écologique dans le site uniquement :

- les constructions et installations d'équipements dans le respect du milieu naturel, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

En secteur Ng, sont autorisés les constructions à destination d'habitats, de commerces, et d'activités de services sous réserve de créer un aménagement qui s'adapte au milieu naturel.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone N est située en zone A, en zone B, en zone C et en zone D du PEB approuvé le 3 avril 2007 : Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans la bande de bruit générée par les infrastructures terrestres :

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone N est affectée :

-par la bande de bruit de la voie ferrée de 250 mètres

-par la bande de bruit de RD212 de 100 mètres

Voir plan des contraintes et tableau des servitudes et contraintes

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en aléa faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

Risques relatifs aux transports de matières dangereuses :

La zone N est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses : canalisation de gaz et canalisation pipeline :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir tableau et plan des servitudes d'utilité publique

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 : DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Les eaux pluviales

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Autres

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

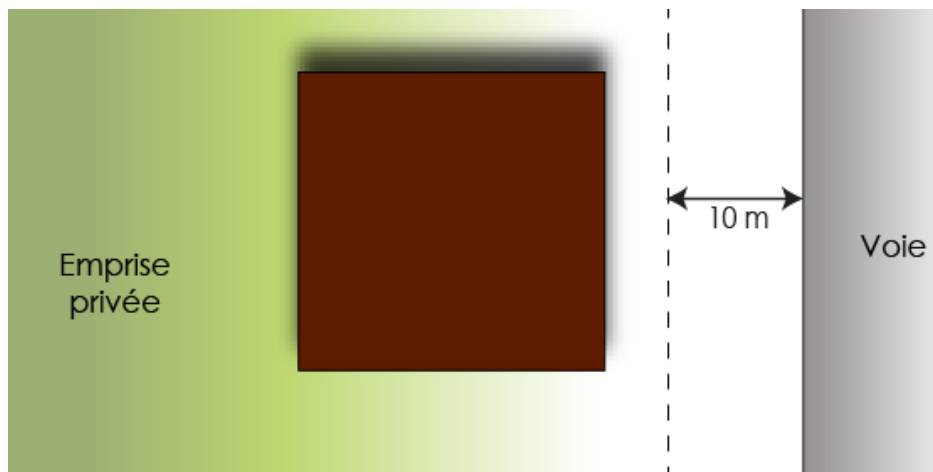
ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimées conformément à la loi ALUR

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

Règle générale

Les constructions et les annexes, autres que celles visées ci-dessous, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement.



Les constructions liées aux besoins des ouvrages et constructions ci-dessous devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- aux ouvrages, constructions, installations liées à l'exploitation de la voie ferrée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

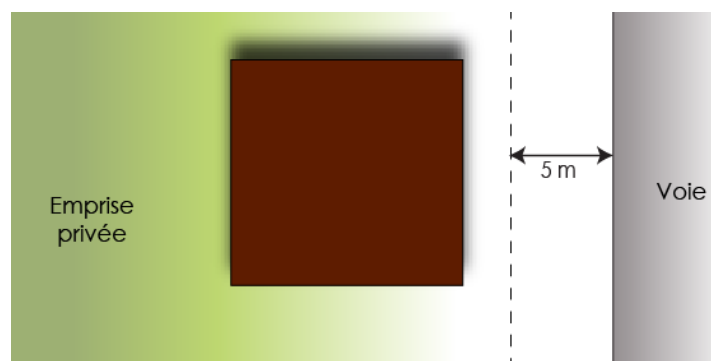
Toute construction ou installation devra respecter un retrait de 4 m par rapport aux berges de la Biberonne et à la fausse rivière.

Toute construction ou installation devra respecter :

- un retrait de 100m par rapport à l'alignement de la RN2
- un retrait de 75 m par rapport à partir de l'alignement de la RD212.

Dispositions particulières

En secteur Nh, Nh1, les constructions principales et les annexes doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m en retrait de l'alignement des emprises publiques ou privées

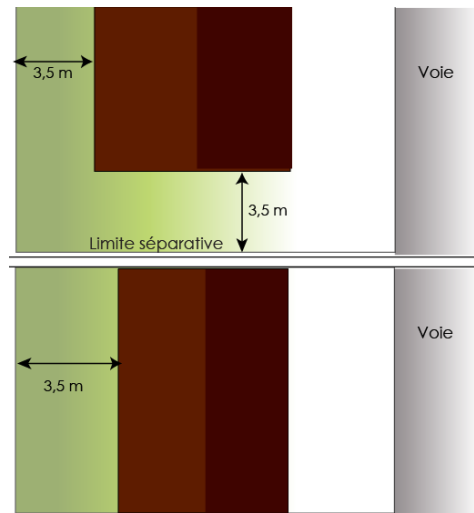


En secteur Ng, les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m en retrait de l'alignement des emprises publiques ou privées. Les annexes accolées ou non à la construction autorisée dans la zone devront s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de l'alignement des emprises publiques ou privées.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

Avec un recul de 3,50 m des limites séparatives, ou à l'alignement sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.



En secteur Ng : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des limites séparatives.

Les constructions liées aux besoins des ouvrages et constructions ci-dessous devront être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum :

- ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- ouvrages, constructions, installations liées à l'exploitation de la voie ferrée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

NÉANT

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Nh l'emprise au sol totale, annexes comprises n'excédera pas 30% de la parcelle.

En secteur Ng l'emprise au sol totale, annexes comprise n'excédera pas 40% de la parcelle.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Aux ouvrages, constructions, installations liées à l'exploitation de la voie ferrée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette règle.

Les ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ne sont pas soumis à cette règle.

Cette règle ne s'applique pas aux cheminées et aux autres installations jugées indispensables au bon fonctionnement de l'activité.

La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

Règle générale

La hauteur autorisée est égale à 3.50 m à l'égout de toiture, en dehors des ouvrages techniques.

Dispositions particulières

En secteur Nh et Nh1, la hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 3.50 m à l'égout de toiture.

En secteur Ng, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+3+C ou R+3+Attique sans jamais dépasser 15 mètres maximum. (Cf OAP).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

Il est recommandé que les clôtures comporte des ouvertures suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux pluviales et favoriser le libre passage de la petite faune.

Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places est calculé au prorata des superficies qu'elles occupent arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,50. Ces obligations peuvent être minorées pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement » (C. urb., art. R. 151-45 2°).

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	Pour les véhicules motorisés : 2 places par logement nouveau sauf en secteur UAa, 1 place par logement nouveau Surface de stationnement vélo : Habitation collective: 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² Habitation individuelle : mini de 1,5 m² par logement
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les véhicules motorisés : Les obligations en matière de stationnement sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. Vélos : Pour une vocation scolaire 1 place pour 8 à 12 élèves
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Pour les véhicules motorisés : 1 place par chambre 1 place pour 10 m² de salle de restauration Vélos : A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place vélo pour 4 chambres
Constructions destinées aux bureaux	Pour les véhicules motorisés : <u>Norme plafond</u> : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500m de la gare de Compans il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au delà d'un rayon de 500m de la gare de Compans Vélos : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher En complément et à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente. Vélos : à partir de 500m² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 25% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés

Constructions destinées aux entrepôts	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 10% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le constructeur devra justifier les besoins du nombre d'emplacement prévu.

En secteur Nz :

Uniquement si la zone 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 imperméables et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

En secteur Ng : Le nombre de places de stationnement devra être proportionné à l'importance du projet. Cependant un minimum de 0,75 place de stationnement (véhicule motorisé) par logement devra être prévu.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règle générale

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantations des constructions, de leurs accès et leurs aires de stationnements, doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

La présence de plantations dans les emprises ferroviaires ne doit pas être incompatible avec l'exploitation du chemin de fer.

Cette règle générale ne s'applique pas aux dispositions particulières excepté les dispositions particulières en sus de la règle générale.

Dispositions particulières

En secteur Nh

- 40 % de la superficie totale du lot seront obligatoirement maintenus en espaces verts
- les surfaces libres de toute construction et notamment les marges de recul ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront obligatoirement plantés d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres (y compris les aires de stationnement) et recevront un aménagement paysager végétal
- les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement et comprendront 1 arbre pour 4 places de stationnements. Les arbres pourront être regroupés en bosquets.
- les installations nuisibles et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant
- la végétation devra être constituée d'essences locales (cf annexe)

En secteur Nh1

En sus de la règle générale, les limites séparatives seront plantées.

Le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire et de l'activité gare.

En secteur Nz :

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe

Interdiction de planter :

- des haies mono-spécifiques
- des essences non locales ou horticoles : voir liste des plantations locales en annexe.

En secteur Ng:

40 % de la superficie totale devra être obligatoirement maintenus en espaces verts ou planté.

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement (véhicule motorisé). Les places de stationnement végétalisées et perméables peuvent être comptabilisées en pourcentage d'espace vert.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NÉANT

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD).

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

La zone agricole (A) est particulièrement protégée en raison de son caractère agricole et des richesses agronomiques du sol et du sous-sol. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (mise à part en zone A0).

La zone A comprend trois secteurs :

- le secteur A1 reprend des secteurs où les hauteurs des bâtiments seront moins élevées que dans le reste de la zone agricole.
Ce secteur permet la reconnaissance d'habitations où la diversification des activités agricoles est autorisée sous conditions d'être complémentaire à l'activité agricole et/ou de ne pas compromettre l'activité agricole existante.
- Le secteur A0 interdit tout type de constructions afin de protéger les entrées de ville et les espaces naturels sensibles
- Le secteur A2 reprend un secteur agricole avec des règles différentes et une subdivision A2.1 qui reprend le secteur de délocalisation de l'entreprise permettant les constructions et les aménagements liés aux installations classées pour l'environnement nécessaire à ses activités de production de compost et supports fertiles.

La zone A est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

La zone A est concernée par les zones B, C et D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et par le Plan de Gène Sonore (PGS)

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée et par les voies routières (voir plan des contraintes)

Cette zone est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risques Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

Cette zone est soumise aux contraintes des Espaces Naturels Sensibles liés à la Biberonne au profit du Conseil départemental de Seine et Marne

Cette zone est concernée par la présence de l'emplacement réservé n°1, n°2, n°4, n°5 et n°11

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2 :

Règle générale

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol :

- l'Habitat sauf condition à l'article A2 secteur A0
- l'hébergement hôtelier

- les bureaux
- les commerces
- l'industrie
- l'artisanat
- les entrepôts non liés à une activité agricole présente sur le site
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage

Règle particulière pour le sous secteur A0

Aucune nouvelle construction d'aucune nature n'est autorisée.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées

Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Règle générale

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol en tenant compte des préoccupations d'environnement et des objectifs d'aménagement, d'urbanisme et de protection propres à la zone (gisement, eau, minéraux...)
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ferroviaire
- les infrastructures, l'exploitation de carrières et les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines Trapil
- les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les activités de commerce à condition d'être liée à l'agriculture ou d'être une valorisation de l'économie agricole.

Uniquement dans le sous-secteur A2.1 :

- Sont autorisées, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liés à la plateforme de compostage et de production de supports fertiles.

Dispositions particulières

En sus de la règle générale, sont soumis à condition :

- les changements de destination à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier de type gîte ou chambres d'hôte, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'entrepôt et toute autre activité complémentaire à l'agriculture à condition de ne pas porter atteinte à l'économie agricole et d'être une entité bâtie repérée au plan de zonage par une étoile

- l'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité. La nouvelle destination ne doit pas entraîner le renforcement des réseaux existants : voirie, assainissement, eau potable. Le secteur A2 n'est pas concerné par cette disposition.
-

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone A est située en zone B, en zone C et en zone D du PEB approuvé le 3 avril 2007 :
Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans la bande de bruit générée par les infrastructures terrestres :

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone A est affectée :

- par la bande de bruit de la voie ferrée de 250 mètres*
- par la bande de bruit de RD9 de 100 mètres*
- par la bande de bruit de RD212 de 100 mètres*

Voir plan des contraintes et tableau des servitudes et contraintes

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en aléa faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

Risques relatifs aux transports de matières dangereuses :

La zone A est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses : canalisation de gaz et canalisation pipeline :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir tableau et plan des servitudes d'utilité publique

Règle particulière pour le sous-secteur A0

Est autorisé la modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique ou patrimonial » en respectant les prescriptions suivantes :

-les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art.R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;

-tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;

-la démolition totale est interdite ;

-L'habitat est autorisé en cas de réhabilitation des éléments repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public sont autorisés dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Les eaux pluviales

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Autres

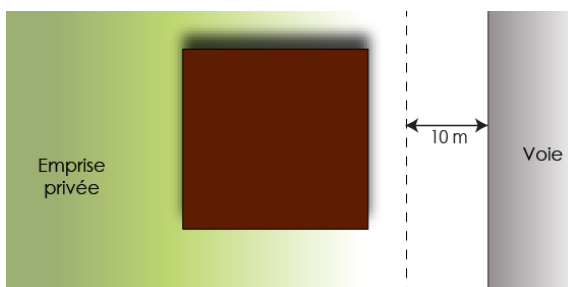
Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimées conformément à la loi ALUR

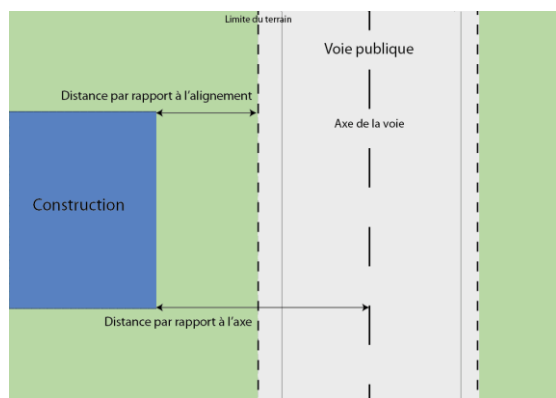
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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



Cette distance est portée à 100m à partir de l'alignement de la RN2 et à 75m à partir de l'alignement de la RD212 et à 30m à partir de l'alignement de la RD9 et 75 mètres à partir de l'alignement de la voie routière de l'Est Francilien projetée.

Schéma explicatif :



En secteur A2:

Les constructions et les annexes doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m de l'alignement des voies.

La distance est portée à 15m à partir de l'alignement de la RD212 et 15 mètres à partir de l'alignement de la voie routière de l'Est Francilien.

Cette distance est portée à 150m à partir de l'alignement de l'emprise publique, côté sud de la RD9 (ouest), sur la portion comprise entre le rond-point d'accès à la ZI Le Parc de Compans et la zone UA.

Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou la reconstruction sur place de bâtiment existant

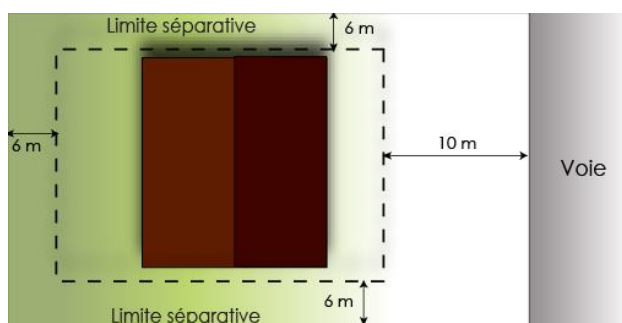
Les constructions liées aux besoins des ouvrages et constructions ci-dessous devront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1m minimum :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Aux ouvrages, constructions, installations liées à l'exploitation de la voie ferrée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

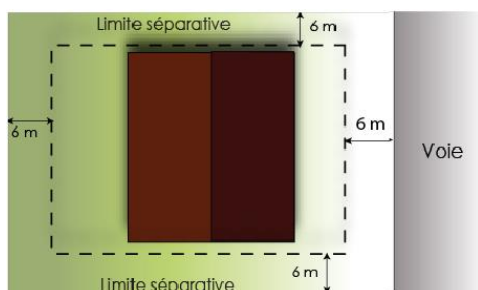
Toute construction ou installation y compris pour services publics et intérêt collectif devra respecter un retrait de 4 m par rapport aux berges de la Biberonne et à la fausse rivière.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et les annexes doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum des limites séparatives.



Uniquement pour le secteur A2:



Dispositions générales :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou la reconstruction sur place de bâtiment existant

Les constructions liées aux besoins des ouvrages et constructions ci-dessous devront être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum :

- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Aux ouvrages, constructions, installations liées à l'exploitation de la voie ferrée
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

NÉANT

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur A2 uniquement, l'emprise au sol devra respecter 30% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15m à l'égout des toitures sauf en cas d'impossibilité technique.

Aucune limite de hauteur n'est inscrite pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dispositions particulières :

En secteur A1, A2:

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m à l'égout des toitures sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

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 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 terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dont la destination est le commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux et centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.
- Les installations nuisibles seront masquées par une intégration paysagère (cf Annexe 2)

La présence de plantations dans les emprises ferroviaires ne doit pas être incompatible avec l'exploitation du chemin de fer.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNÉRGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NÉANT

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD)

TITRE IV - ZONES À URBANISER

ZONE 1AUH

La zone 1AUH est à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement portant sur la totalité du secteur ou concernant une partie de la zone à condition de respecter un développement harmonieux de l'ensemble du secteur. Elle comporte deux secteurs ayant pour caractère dominant l'accueil d'habitat et certaines activités sous conditions :

- le secteur 1AUH1 est soumis à la zone B et C du PEB
- le secteur 1AUH2 est soumis à la zone D du PEB

Des Orientations d'Aménagement accompagnent les zones.

La zone 1AUH est concernée par les zones B, C et D du PEB de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et par le Plan de Gène Sonore (PGS).

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée.

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risques Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement.

Il est rappelé dans cette zone est obligatoire l'application des articles L112-3 à L112-15 et R-112-11 à R112-17 du code de l'Urbanisme et plus particulièrement l'article L112-10 dans sa totalité concernant les nuisances sonores : voir contenu des articles en annexe 1 bis du présent règlement.

Cette zone est concernée par la présence de l'emplacement réservé n°4

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUH 2 :

- les installations classées soumises à déclaration et à autorisation
- les industries
- les exploitations agricoles ou forestières
- les entrepôts
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage

Règle particulière :

Pour la zone 1AUH1, les constructions devront être compatibles à la zone B et C du PEB

ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les bureaux à conditions qu'ils soient liés à une construction principale à usage d'habitat
- l'artisanat à condition que l'activité ne génère aucune nuisance pour la zone résidentielle
- les constructions ne seront autorisées qu'à condition d'avoir d'un plan d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. Toutefois, des opérations de constructions nouvelles, sous forme de permis de construire dit isolé (sans plan d'aménagement d'ensemble) peuvent être autorisées si, de par leur taille et leur localisation, elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et si elles n'engendrent pas d'équipements d'infrastructures et de superstructures supplémentaires
- les exhaussements et affouillement du sol dès lors qu'ils sont soumis à des travaux de construction autorisée

Règle particulière pour le secteur 1AUH en zone B, C et D du PEB :

Constructions	Zone B	Zone C	Zone D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>
Logements de fonction nécessaires aux activités commerciales Habitations liées ou nécessaires à l'activité aéronautique	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>	<i>Autorisés sous réserve d'isolation acoustique</i>
Maisons d'habitation individuelles non groupées	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par les équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil du secteur</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>
Immeubles collectifs, habitat groupé (lotissement, association foncière urbaine), parcs résidentiels de loisirs	<i>Interdits</i>	<i>Interdits</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>
Constructions à usage commercial, ou de bureaux	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>
Équipements publics ou collectifs	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique, à condition de ne pas risquer d'entraîner l'implantation d'une population permanente</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>
Amélioration, extension mesurée ou reconstruction de l'habitat existant	<i>Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement</i>	<i>Autorisées s'il n'y a pas d'accroissement assimilable à la construction d'un nouveau logement</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>
Opérations de renouvellement urbain	<i>Interdites</i>	<i>Autorisées dans les secteurs délimités (dans le PEB ou par arrêté préfectoral), sous réserve de ne pas entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores</i>	<i>Autorisées sous réserve d'isolation acoustique</i>

Tableau issu du PEB approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 3 avril 2007 en vigueur

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone 1AUH est située en zone B et C et en zone D du PEB approuvé le 3 avril 2007 :
Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en aléa faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Les eaux pluviales

Pour toute opération d'aménagement les réseaux doivent être créés en mode séparatif et doivent privilégier l'infiltration ou la rétention à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Autres

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

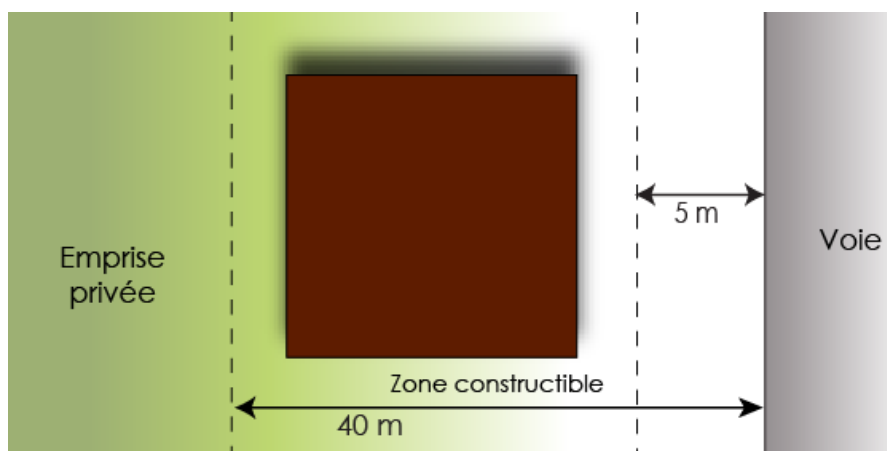
ARTICLE 1AUH 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimées conformément à la loi ALUR

ARTICLE 1AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle s'applique aux voies privées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée en retrait de l'alignement d'au moins 5 m et comprise dans une bande de 40 m à compter de l'alignement.

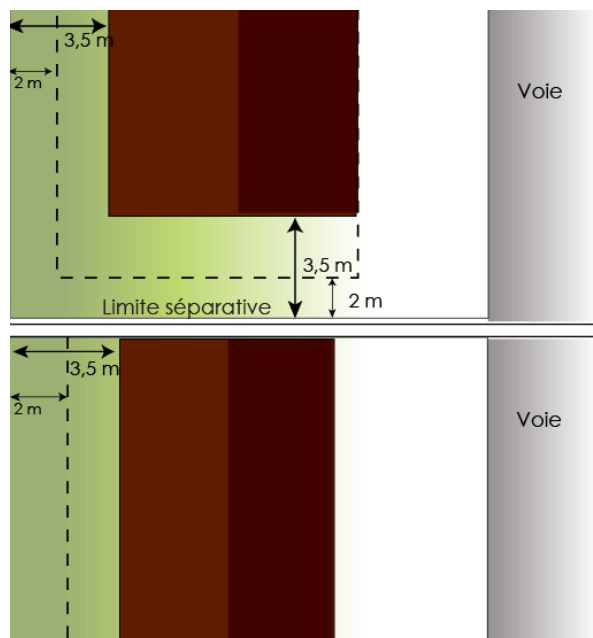


Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit en recul de 3.50 m minimum. Toutefois, la distance pourra être de 2 m pour les parties des constructions ne comportant pas de baie.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

ARTICLE 1AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

NÉANT

ARTICLE 1AUH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol, annexes comprises, n'excédera pas 60% de la superficie totale de la parcelle

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables :
aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AUH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

Cette règle ne s'applique pas aux cheminées et aux autres installations jugées indispensables au bon fonctionnement de l'activité.

La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m à l'égout de toiture.

ARTICLE 1AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR

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.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dont la destination est le commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux et centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE 1AUH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places est calculé au prorata des superficies qu'elles occupent arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,50. Ces obligations peuvent être minorées pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement » (C. urb., art. R. 151-45 2°).

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	Pour les véhicules motorisés : 2 places par logement nouveau sauf en secteur UAa, 1 place par logement nouveau Surface de stationnement vélo : Habitation collective: 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² Habitation individuelle : mini de 1,5 m² par logement
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les véhicules motorisés : Les obligations en matière de stationnement sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. Vélos : Pour une vocation scolaire 1 place pour 8 à 12 élèves
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Pour les véhicules motorisés : 1 place par chambre 1 place pour 10 m² de salle de restauration Vélos : A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place vélo pour 4 chambres
Constructions destinées aux bureaux	Pour les véhicules motorisés : <u>Norme plafond</u> : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500m de la gare de Compans il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au delà d'un rayon de 500m de la gare de Compans Vélos : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher En complément et à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente. Vélos : à partir de 500m² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 25% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux entrepôts	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 10% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

ARTICLE 1AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Ils représenteront au moins 20 % de la superficie totale du terrain dédié à la construction.

Les aires de stationnements doivent s'intégrer à leur environnement et comprendront 1 arbre pour 4 places de stationnements. Les arbres pourront être regroupés en bosquets

Les installations nuisibles et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

La végétation devra être constituée d'essences locales (cf. annexe 2).

Les limites séparatives seront plantées.

Une frange boisée de 3 mètres d'épaisseur sera créée sur les limites au contact de l'espace cultivé.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUH 14 : COÉFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE 1AUH 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NÉANT

ARTICLE 1AUH 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD)

ZONE 1AUX

La zone 1AUX est à urbaniser à condition de respecter un développement harmonieux de l'ensemble de la zone.

Elle est à dominante d'activités économiques.

Elle comprend 2 secteurs :

- le secteur 1AUX1 (zone A, B et C du PEB), secteur relatif à l'emprise de la plateforme aéroportuaire
- le secteur 1AUX2 (zone B du PEB) /

La zone 1AUX est soumise au Plan de Gène Sonore (PGS)

Des Orientations d'Aménagement accompagnent les zones 1AUX1 et 1AUX2.

Les dispositions du PPRT et du PPI sont également à prendre en compte

Cette zone est traversée de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz et hydrocarbures) : des restrictions à l'urbanisation sont présentées dans le rapport des servitudes d'utilité publique.

Cette zone est soumise aux prescriptions d'isolation phonique pour toute construction implantée dans la bande de bruit générée par la voie ferrée et par les voies routières (voir plan des contraintes).

Cette zone est soumise à un aléa faible des **risques Naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles** : voir conseils de construction mis en annexe du présent règlement

Il est rappelé dans cette zone est obligatoire l'application des articles L112-3 à L112-15 et R-112-11 à R112-17 du code de l'Urbanisme et plus particulièrement l'article L112-10 dans sa totalité concernant les nuisances sonores : voir contenu des articles en annexe 1 bis Aucune entrée d'index n'a été trouvée. du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 AUX 2 :

Règle générale

- les habitations non liées à une activité autorisée dans la zone;
- l'exploitation agricole ou forestière ;

ARTICLE 1AUX - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Règle générale

- les établissements à usage industriel à condition qu'ils ne génèrent ni risque pour la sécurité, ni nuisance polluante qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées ;
- les constructions autorisées, sous forme d'opérations de constructions groupées, devront être en cohérence avec un schéma d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone. Toutefois, des opérations de constructions nouvelles, sous forme de permis de construire dit isolé peuvent être autorisées si, de par leur taille et leur localisation, elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ;

- les dépôts de résidus, déchets et autres matières provenant de la fabrication et destinés à être récupérés ou enlevés, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique et qu'ils satisfassent aux règles de propreté et d'hygiène ;
- les exhaussements et affouillement du sol dès lors qu'ils sont soumis à des travaux de construction autorisée ;
- la construction et l'exploitation des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, ainsi que les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation, fonctionnement, maintenance ou leur protection.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans le périmètre du Plan d'Exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport Roissy Charles De Gaulle

La zone 1AUX est située en zone A, en zone B, en zone C du PEB approuvé le 3 avril 2007 :
Toutes constructions autorisées dans la zone et celles à vocation d'habitation autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conformément à la réglementation en vigueur.

Isolement acoustique des bâtiments situés dans la bande de bruit générée par les infrastructures terrestres :

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

La zone 1AUX est affectée :

- par la bande de bruit de la RN2 de 300 mètres*
- par la bande de bruit de RD9 de 100 mètres*
- par la bande de bruit de RD212 de 100 mètres*

Voir plan des contraintes et tableau des servitudes et contraintes

Risques naturels de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est classé en aléa faible. Des précautions particulières doivent être prises pour toute construction autorisée dans la zone, des sondages de sols sont conseillés pour adapter les fondations au type de sol, voir en annexe du présent règlement les prescriptions conseillées.

Risques Technologiques relatifs au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) :

La zone UX est soumise aux contraintes du PPRT approuvé le 19 août 2015 :

Toute construction autorisée dans la zone devra respecter les contraintes et la réglementation en vigueur : voir dossier spécifique du PPRT joint au dossier PLU, voir plan des servitudes d'utilité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX - 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse sont à éviter, en cas d'impossibilité, elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RD212 sont interdits.

Secteur 1AUX1 :

Un accès direct sur la RD212 pourra être autorisé après étude et accord par le Conseil Départemental de Seine et Marne.

Secteur 1AUX2 :

Une étude de circulation pour la desserte du site sera à fournir au Conseil Départemental de Seine et Marne.

ARTICLE 1AUX - 4 : DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes ou respectant le règlement en vigueur.

Assainissement

Les eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation.

Les eaux pluviales

Pour toute opération d'aménagement les réseaux doivent être créés en mode séparatif et doivent privilégier l'infiltration ou la rétention à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales

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

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

Autres

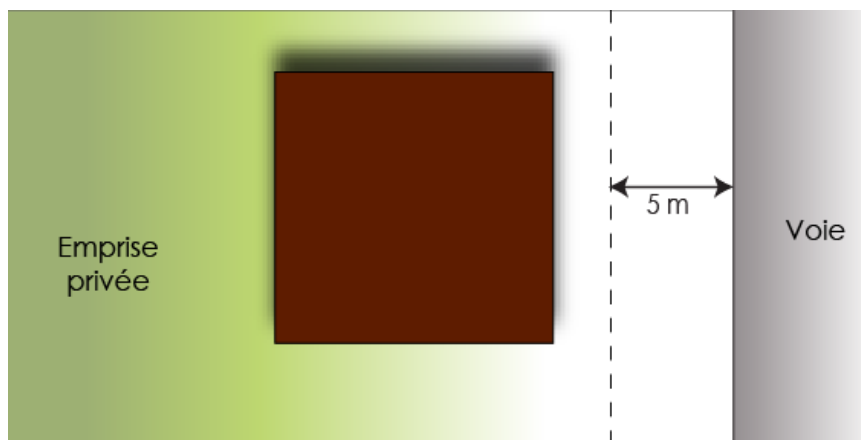
Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de gaz doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUX - 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Supprimées conformément à la loi ALUR

ARTICLE 1AUX - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 m de l'alignement de la RD212.
 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m de l'alignement existant ou à créer.
 Cette disposition est également applicable à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes ou à créer.



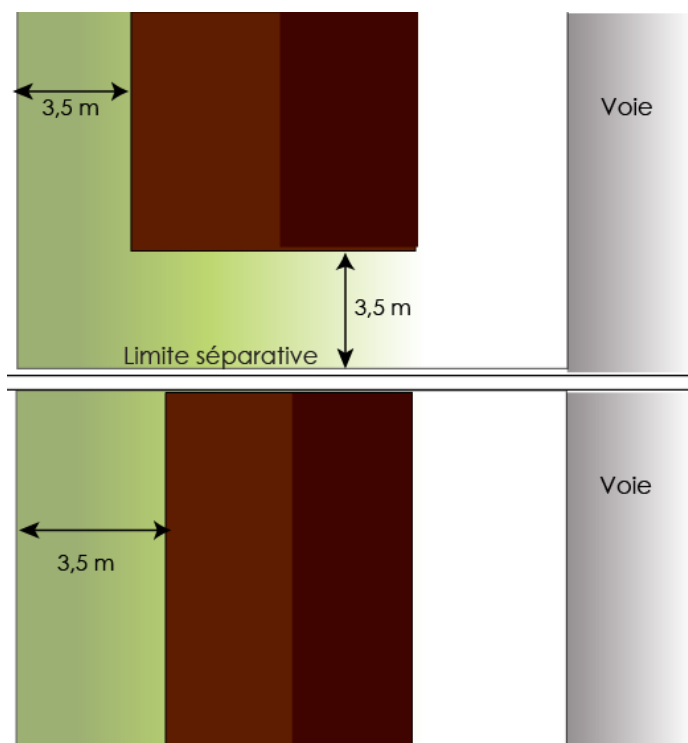
Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

ARTICLE 1AUX - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies ;
- soit en retrait de 3.50 m minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un minimum d'un mètre en retrait.



ARTICLE 1AUX - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Aucune distance n'est imposée.

ARTICLE 1AUX - 9 : EMPRISE AU SOL

NEANT

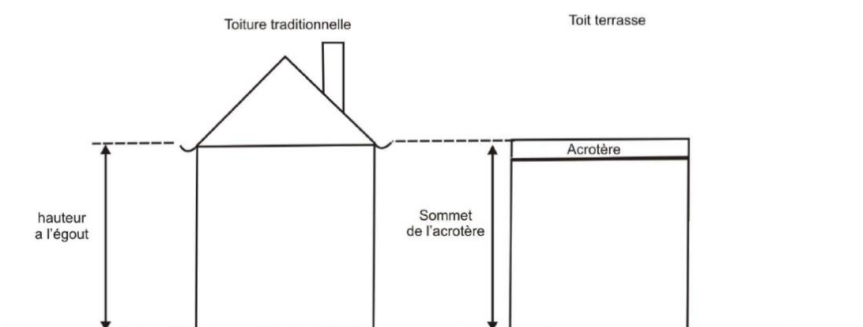
ARTICLE 1AUX - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée verticalement en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel, avant construction.

En secteur 1AUX1 et 1AUX2 la hauteur est limitée à 25 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 18 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les secteurs repérés sur le plan de zonage selon l'article R.151-41-1 du code de l'urbanisme.

La hauteur maximale des constructions est limitée par les servitudes définies par les services de la Navigation aérienne (DGAC).

Sont inclus dans les hauteurs-limites les obstacles à la navigation aérienne de toute nature : antennes, garde-corps en toitures, cheminées, cages d'ascenseurs, pylônes et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.



ARTICLE 1AUX - 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dont la destination est le commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureaux et centre de congrès et d'exposition, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés, construits et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue des lieux avoisinants, ni à l'harmonie des paysages.

Les constructions à usage d'activités ou de dépôts doivent présenter une unité d'aspect et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

La couleur conseillée pourra être celle du bardage gris dominant utilisé dans les zones d'activités existantes.

Sont interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble,
- l'emploi de matériaux de récupération non appropriés,
- les abris précaires
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

En aucun cas le niveau de seuil ne pourra être inférieur au niveau de la voie.

Les clôtures

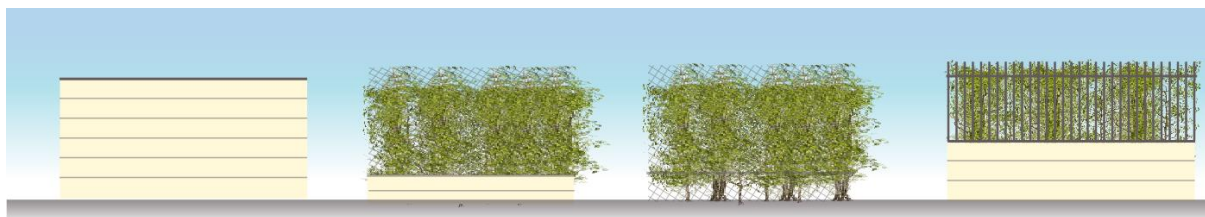
La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 m en façade et 2 m en limites séparatives sauf le process de sécurité nécessite une hauteur supérieure.

Les clôtures en façade sur rue et latérales seront obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales, doublé par un grillage soudé.

Les clôtures en façade sur la rue de Juilly (RD9) pour les activités de services, d'hébergement hôtelier et d'équipements sportifs et de loisirs pourront ne pas être constituées de haies vives afin de conserver une visibilité des accès.

Les clôtures végétales en contact avec les zones agricoles doivent être constituées d'essences régionales non toxiques pour le bétail éventuel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas lorsqu'un process de sécurité nécessite une adaptation particulière.



Mâts et antennes relais

Ils doivent faire l'objet d'un habillage permettant se fondre dans le paysage.

Les pieds et abords des mâts et antennes relais doivent être aménagés avec l'objectif d'en réduire la perception visuelle (écran paysager, palissade en bois).

Situés en façade, ils doivent être peints de la même couleur que la façade.

Les antennes relais doivent respecter l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages (exemple : peinture en trompe-l'œil).

ARTICLE 1AUX - 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération ou dans son environnement proche, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places est calculé au prorata des superficies qu'elles occupent arrondi à l'unité inférieure, si la décimale n'excède pas 0,50. Ces obligations peuvent être minorées pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement » (C. urb., art. R. 151-45 2°).

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	2 places par logement Surface de stationnement vélo : Habitation collective : 0,75m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² Habitation individuelle : mini de 1,5 m ² par logement
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	1 place par chambre Vélos : A partir de 100 m ² de surface de plancher, 1 place vélo pour 8 chambres
Constructions destinées aux bureaux	<u>Norme plafond</u> : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m ² de surface de plancher à moins de 500m d'un point de desserte en transport en commun (TC) structurante il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m ² de surface de plancher au delà d'un rayon de 500m d'un point de desserte TC structurante Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux commerces	1 place pour 20 m ² de surface de vente Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	0,67 places par 100 m ² de surface de plancher Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	L'aire de stationnement représentera 0,67 place par 100 m ² de surface de plancher Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux entrepôts	0,33 place par 100 m ² de surface de plancher affecté au stationnement Vélos : à partir de 500m ² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

Constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques Pour les constructions d'intérêt collectif à vocation d'hébergement : • 50 places pour 100 lits • place pour 5 chambres et 1 place pour 20 m² surface de plancher non affectée au logement Vélos : 1 place pour 8 à 12 élèves
--	---

Rappel : sont interdits l'implantation d'aires de stationnement et/ou les dépôts de véhicules non liés à l'activité économique autorisée dans la zone.

ARTICLE 1AUX - 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Par parcelle : Les espaces libres plantés et paysagés représenteront 10 % de la superficie totale du terrain dédié à la construction.

Il sera exigé 10 % minimum de la superficie totale de la zone dédiés aux espaces communs de la zone.

Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté, dans ce cas, la surface à prendre en compte sera limitée à 10% de la surface de toiture végétalisée.

Les aires de stationnements engazonnées pourront être comptabilisées comme espace planté, dans ce cas, la surface à prendre en compte sera limitée à 10% de la surface de l'aire de stationnement engazonnée.

Les aires de stationnements comprendront 1 arbre pour 4 places de stationnements. Les arbres pourront être regroupés en bosquets.

Les aires de stationnement devront être organisées en poches de 20 places maximum séparées par des haies arbustives et par des arbres d'alignement.

L'ensemble des clôtures plantées en haies et des arbres d'alignement ou en bosquet plantées dans les aires de stationnement seront comptabilisées dans le pourcentage d'espaces libres plantés à hauteur de 10%.

Les installations nuisibles et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

La végétation devra être constituée d'essences locales. Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement (annexe 2), en fonction des principales plantes décoratives déconseillées sur les aéroports (annexe 3).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite : voir liste mise en annexe

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé conformément à la loi ALUR

ARTICLE 1AUX - 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

NÉANT

ARTICLE 1AUX1 - 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

Toute construction nouvelle devra prévoir la possibilité d'une desserte et d'un raccordement enterrés au Très Haut Débit (THD)

ANNEXES

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

Normes de stationnement selon les zones (excepté la zone 1AUX1, dont les règles de stationnement sont réglementées à l'article 1AUX1 12) en fonction des constructions admises

Nature de la construction	Nombre de places imposé
Constructions destinées à l'habitation	Pour les véhicules motorisés : 2 places par logement nouveau sauf en secteur UAa, 1 place par logement nouveau Surface de stationnement vélo : Habitation collective: 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² Habitation individuelle : mini de 1,5 m² par logement
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Pour les véhicules motorisés : Les obligations en matière de stationnement sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil, ainsi que des possibilités de stationnement public offertes à proximité directe. Vélos : Pour une vocation scolaire 1 place pour 8 à 12 élèves
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Pour les véhicules motorisés : 1 place par chambre 1 place pour 10 m² de salle de restauration Vélos : A partir de 100 m² de surface de plancher, 1 place vélo pour 4 chambres
Constructions destinées aux bureaux	Pour les véhicules motorisés : <u>Norme plafond</u> : il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500m de la gare de Compans il ne pourra être construit plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au delà d'un rayon de 500m de la gare de Compans Vélos : 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher En complément et à partir de 100 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de surface de vente. Vélos : à partir de 500m² de surface de plancher : à minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées à l'artisanat	Pour les véhicules motorisés : 1 place par 60 m² de surface de plancher vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux industries	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 25% de la surface de plancher. Il pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Constructions destinées aux entrepôts	Pour les véhicules motorisés : L'aire de stationnement représentera 10% de la surface de plancher. Il

	pourra être intégré dans le calcul la surface d'une aire de dégagement orthogonal de 5,50 m. vélos : A minima 1 place pour 10 employés
Exploitation agricole ou forestière	Selon la surface de plancher, le nombre de places correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

CAS PARTICULIERS

Lorsque des constructions ou installations de nature différentes créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit de 30% sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol : le foisonnement des places se fera sur une aire de stationnements située à moins de 300m du futur bâtiment.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

ANNEXE 1 BIS : ARTICLES L 112-3 A L112-15 ET R 112-11 A R112-17 DU CODE DE L'URBANISME

S'appliquent en sus des règles définies au présent règlement le code de l'urbanisme et notamment les articles suivant pour raisons de spécificités du territoire communal de Compans soumis aux contraintes de Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle (PEB), au Plan de Gêne Sonore (PGS) lié aux bruits aériens, au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la zone d'activités de Mitry-Compans, au Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) pour les risques dus au retrait et gonflement des sols argileux en Ile de France, Compans étant classée en aléa faible.

PEB de Roissy Charles de Gaulle : extrait du code de l'urbanisme au 07 juillet 2016

La commune de Compans est concernée par les zones B, C, et D du PEB

Section 2 : Zones de bruit des aérodromes

Article L112-3

Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par la présente section, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 101-3

Article L112-4

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

Sous-section 1 : Champ d'application Article L112-5

La présente section est applicable :

- 1° Aux aérodromes classés selon le code de l'aviation civile en catégories A, B et C ;
- 2° Aux aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- 3° A tout nouvel aérodrome à réaliser ayant vocation à accueillir le trafic commercial de passagers en substitution d'un aérodrome mentionné au 1°, dont la réalisation a nécessité des travaux déclarés d'utilité publique.

Sous-section 2 : Plan d'exposition au bruit des aérodromes Article L112-6

Pour l'application des prescriptions édictées par la présente section, un plan d'exposition au bruit est établi pour chacun des aérodromes mentionnés à l'article L. 112-5. Le plan d'exposition au bruit est annexé au plan local d'urbanisme, au plan de sauvegarde et de mise en valeur et à la carte communale.

Paragraphe 1 : Contenu du plan d'exposition au bruit des aérodromes

Article L112-7

Le plan d'exposition au bruit comprend un rapport de présentation et des documents graphiques. Il définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en fonction de l'intensité décroissante du bruit en zones A et B, dites zones de bruit fort, C, dite zone de bruit modéré, et D. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'Etat. La délimitation d'une zone D est facultative à l'exception des aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater viciés A du code général des impôts.

Article L112-8

Les valeurs des indices mentionnées à l'article L. 112-7 pourront être modulées compte tenu de la situation des aérodromes au regard de leur utilisation, notamment pour la formation aéronautique, et de leur insertion dans les milieux urbanisés. La modulation de l'indice servant à la détermination de la limite extérieure de la zone C se fera à l'intérieur d'une plage de valeurs fixées par le décret prévu à l'article L. 112-7.

Article L112-9

Le plan d'exposition au bruit des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B. Toutefois, les dispositions prévues aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 112-10 restent applicables à l'intérieur du périmètre défini par la zone C du plan d'exposition au bruit en vigueur au 19 février 2009 sur les aérodromes mentionnés au premier alinéa. En outre, pour l'application à ces aérodromes du 5° de l'article L. 112-10, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur des secteurs mentionnés audit 5° est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative.

Paragraphe 2 : Effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes

Article L112-10

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Article L112-11 Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien. Article L112-12 Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Article L112-13 Dernière modification du texte le 02 juin 2016 - Document généré le 09 juin 2016 –

Le certificat d'urbanisme signale l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Article L112-14

A compter de la décision d'élaborer ou de réviser un plan d'exposition au bruit, l'autorité administrative compétente de l'Etat peut délimiter les territoires à l'intérieur desquels s'appliqueront par anticipation, pour une durée maximale de deux ans renouvelable une fois, les dispositions de l'article L. 112-10 concernant les zones C et D.

Article L112-15

A compter de la publication de l'acte administratif portant mise en révision d'un plan d'exposition au bruit, l'autorité administrative compétente de l'Etat peut décider l'application des dispositions de l'article L. 112-10 concernant la zone C, pour la durée de la procédure de révision, dans les communes et parties de communes incluses dans le périmètre d'un plan de gêne sonore institué en vertu de l'article L. 571-15 du code de l'environnement, mais non comprises dans le périmètre des zones A, B et C du plan d'exposition au bruit jusque-là en vigueur. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux aéroports dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture.

Article R112-11 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

La commission consultative de l'environnement, lorsqu'elle existe, est consultée par le préfet sur les valeurs de l'indice L à prendre en compte pour déterminer la limite extérieure de la zone C et, le cas échéant, celle de la zone B dans le projet de plan d'exposition au bruit mentionné à l'article [R. 112-10](#) avant qu'intervienne la décision d'établir ou de réviser un plan d'exposition au bruit.

Article R112-12 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

La décision d'établir ou de réviser un plan d'exposition au bruit fait l'objet d'un affichage pendant un mois dans chacune des mairies concernées et, s'il y a lieu, aux sièges des établissements publics de coopération intercommunale compétents.

Article R112-13 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

A compter de la notification de la décision d'établir ou de réviser un plan d'exposition au bruit, les conseils municipaux des communes concernées et, le cas échéant, les organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents disposent d'un délai de deux mois pour

faire connaître leur avis sur le projet communiqué. A défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé favorable.

Article R112-14 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Dès réception des avis ou, à défaut, dès l'expiration du délai mentionné à l'article [R. 112-13](#), le projet de plan d'exposition au bruit accompagné des avis des conseils municipaux et, le cas échéant, des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale compétents est transmis pour avis par le préfet à :

1° L'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires pour les aérodromes mentionnés au [I de l'article 1609 quater](#) [vicies A du code général des impôts](#), qui recueille au préalable l'avis de la commission consultative de l'environnement concernée;

2° La commission consultative de l'environnement, lorsqu'elle existe, pour les autres aérodromes. La commission consultative de l'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de la saisine, soit par le préfet, soit par l'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires, pour formuler son avis sur le projet communiqué.

L'Autorité de contrôle des nuisances aéroportuaires dispose d'un délai de quatre mois à compter de la date de la saisine par le préfet pour émettre son avis sur le projet communiqué. Lorsque plusieurs départements sont concernés, le délai court à compter de la date de la dernière saisine. A défaut de réponse dans les délais impartis, ces avis sont réputés favorables.

Article R112-15 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le projet de plan d'exposition au bruit, éventuellement modifié pour tenir compte des avis exprimés, est soumis à enquête publique par le préfet et organisée dans les conditions prévues aux articles [R. 571-59](#) et suivants du code de l'environnement.

Lorsque le plan d'exposition au bruit concerne un aérodrome affecté à titre exclusif, principal ou secondaire au ministère chargé de la défense, la procédure d'enquête est conduite dans le respect des conditions posées par les articles [R. 123-45](#) et [R. 123-46](#) du code de l'environnement.

Article R112-16 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le plan d'exposition au bruit, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, est approuvé par arrêté du préfet ou, si plusieurs départements sont intéressés, par arrêté conjoint des préfets desdits départements.

L'arrêté approuvant le plan d'exposition au bruit est pris avec l'accord exprès du ministre chargé de la défense en ce qui concerne les aérodromes à affectation exclusive ou principale audit ministère et avec l'accord exprès du ministre chargé de l'aviation civile, en ce qui concerne les aérodromes classés dans la catégorie des investissements d'intérêt national lorsque le ministère de la défense n'en est pas l'affectataire principal, et pour les aérodromes situés en territoire étranger lorsque les nuisances de bruit affectent le territoire français.

L'arrêté approuvant le plan d'exposition au bruit doit être motivé dans tous les cas, notamment au regard de l'activité prévue pour l'aérodrome et de son incidence sur l'environnement.

Article R112-17 - Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le préfet de département notifie aux maires des communes concernées et, le cas échéant, aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents copie de l'arrêté et du plan d'exposition au bruit approuvé.

L'arrêté et le plan d'exposition au bruit sont tenus à la disposition du public à la mairie de chacune des

ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbustes pour constitution de haies

Aubépine (Crataegus monogyna)
Bourdaine (Frangula alnus)
Cornouiller male (Cornus Mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Eglantier (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Fusain d'Europe (Evonymus europaeus)
Néflier (Mespilus Germanica)
Nerprun Purgatif (Rhamnus cathartica)
Noisetier (Corylus Avellana)
Orme résistant (Ulmus resistens)

Pommier sauvage (malus sylvestris)
Prunellier (Prunus Spinosa)
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)
Saul des vanniers (Salix viminalis)
Sureau noir (sambucus nigra)
Viorne mancienne (viburnum lantana)
Viorne obier (viburnum lantana)

Arbres à utiliser davantage en isolé

Aulne glutineux (alnus glutinosa)
Bouleau verruqueux (betula pendula ou verrucosa)
Chataignier (castanea sativa)
Chêne pédonculé (quercus robur)
Chêne sessile (quercus petraea)
Erable champêtre (acer campestre)
Erable sycomore (acer pseudoplatanus)
Frêne commun (fraxinus excelsior)
Merisier (prunus avium)
Néflier (mespilus germanica)
Noisetier (corylus avellana)
Noyer commun (Juglans regia)
Orme résistant (Ulmus resistens)
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)
Saul blanc (salix alba)
Saul marsault (salix caprea)
Sorbier blanc (sorbus aria)
Sorbier des oiseleurs (sorbus aucuparia)
Sureau à grappes (sambucus racemosa)
Sureau noir (sambucus nigra)
Tilleul à petites feuilles (tilia cordata)
Tilleul à grandes feuilles (tilia platyphyllos)

Autres choix végétaux adaptés à la région

Peuplier commun noir (populus nigra)
Peuplier grisard (populus canescens)
Groseiller rouge (ribes rubrum)
Groseiller à maquereau (ribes uva crispata)
Rosier des champs (rosa arvensis)
Rosiers des chiens (rosa canina)
Rosier bleu (rosae caesia)
Sénéçon à feuilles de roquette (senecio jacobaeae)
Sénéçon jacobé commun (senecio jacobaeae)
Sénéçon commun (Senecio vulgaris)

Petit orme (*Ulmus minor*)
Fetouque roseau (*Festuca arundinacea*)
Jonc épars (*Juncus effusus*)
Jonc glauque (*Juncus inflexus*)
Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
Houx (*Ilex aquifolium*)
Plantes grimpantes
Lierre (*Hedera helix*)
Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Glycine (*Wisteria sinensis*)
Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Chevrefeuille (*Lonicera*)

Constitution de haies, brise vent et rideaux non taillés

Il est démontré que le brise vent modère l'action des vents sur une longueur équivalente environ à 20 fois la hauteur de celui-ci. Ce qui a pour heureuse conséquence de diminuer l'évaporation du sol et les froides températures. Les brises vent, selon l'usage (écran paysager, protection des cultures), peuvent être constitués sur une ou plusieurs rangées de feuillus ou conifères garnis de préférence jusqu'au sol. Prévoir des labours les 3 ou 4 années qui suivent la plantation. Les écrans de verdure sont constitués de plusieurs alignements plantés comprenant des arbres de haute tige et des arbustes en premier plan.

Très variée, une haie vive s'adapte à tous les styles. La haie libre est un simple alignement d'arbustes de plusieurs essences, poussant librement, avec une simple taille d'équilibre de temps en temps. C'est une haie idéale pour conserver une identité rurale des jardins des bourgs. Noisetiers ou charmes, lilas, cornouillers, prunelliers forment ainsi de grandes haies rondes.



ANNEXE 3 : PRINCIPALES PLANTES DECORATIVES DECONSEILLEES SUR LES AERODROMES

Source : DGAC

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinée, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cotoneasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)
 - les genévriers (juniperus communis, etc...)

Il convient de supprimer le gui (viscum album) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (salix sp.)
- le robinier (pseudacacia)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

ANNEXE 4 : LEXIQUE DES TERMES USUELS EN URBANISME

ABRIS DE JARDINS

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

ACCES

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique.

Il peut résulter :

- soit d'un état de fait
- soit de l'approbation d'un plan d'alignement
- soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie.

ANNEXE

Il s'agit de bâtiments situés sur la même parcelle que la construction principale. Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à aucun usage de vie, ni à quelque activité mais ils peuvent être dédiés aux usages suivants : garages, abris de jardins, locaux pour ordures ménagères, les remises, les locaux à vélos, locaux techniques...

ARBRES

Larousse : grande plante ligneuse vivace dont la tige, fixée au sol par des racines, n'est chargée de branches et de feuilles qu'à partir d'une certaine hauteur.

ARBUSTES

Larousse : végétal ligneux dont la tige n'est pas ramifiée dès la base et dont la hauteur ne dépasse pas 10 m

BAIE

C'est l'ouverture dans une paroi ou la toiture, par laquelle une personne peut voir à l'extérieur, à partir de la position debout sur le plancher du local. Il s'agit des portes-fenêtres, des fenêtres, des châssis oscillo-basculants.

CONSTRUCTION

Il s'agit de toutes les constructions : construction principale et annexes (garages, abris de jardins...) Lorsque les dispositions du présent règlement s'appliquent uniquement aux constructions principales, ces dernières sont mentionnées.

EMPRISE AU SOL

C'est la projection au sol du volume des constructions et des annexes selon le plan vertical, exception faite des saillies, des sous sols et des parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m à compter du sol naturel. Il s'agit de l'emprise occupée par les implantations bâties.

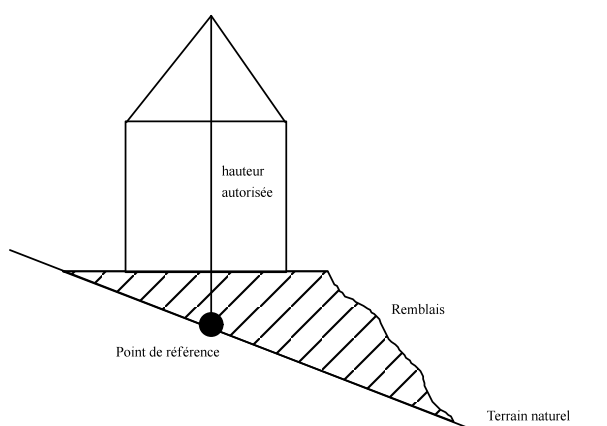
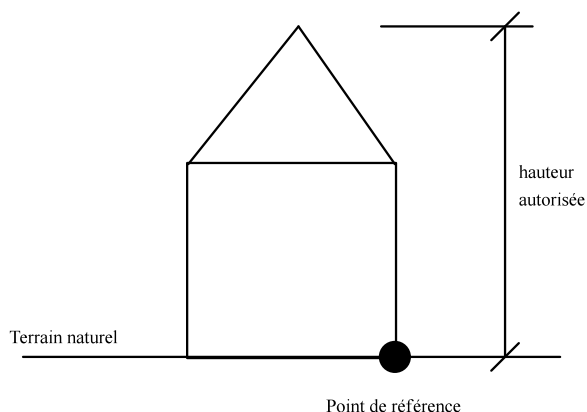
EXTENSION

C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

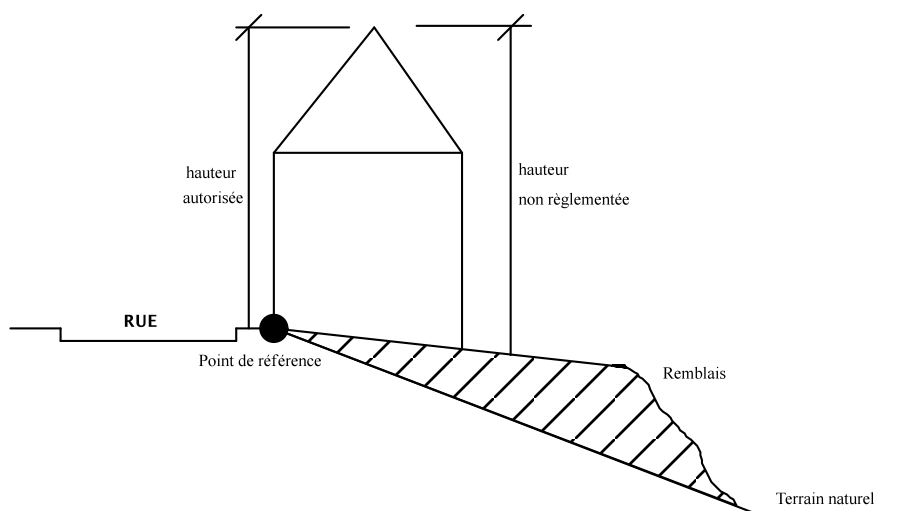
HAUTEUR

La hauteur est la distance entre deux points de référence : le point bas et le point haut. Les points de référence sont exprimés en cote NGF (nivellement général de France).

Le point bas est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :



En cas de construction à l'alignement, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtière de la construction, soit au sommet de l'acrotère.

LOT

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

LOTISSEMENT

Le lotissement consiste en la division d'une propriété foncière en vue d'implanter des bâtiments qui a pour objet sur une période de moins de dix ans, de porter le nombre de terrains issus de cette propriété à plus de deux lots. Cette procédure permet d'organiser l'utilisation de l'espace au regard de la réglementation de l'urbanisme et d'équiper les terrains pour créer les conditions d'implantation de bâtiments.

RECU

Le recul se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement dans le cas d'un plan d'alignement défini, ou à la limite d'une voie privée, ou à la limite d'une emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

RETRAIT

Le retrait se définit comme la distance de la construction projetée par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

SAILLIE

Une saillie se définit comme une avancée sur la voie publique ou privée.

TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIRIE

Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique (y compris les voies de lotissement).

VOIE PRIVEE

La voie privée comprend tous les espaces dédiés aux circulations et à leur paysagement jusqu'à la limite parcellaire dédiée aux constructions.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites zone « A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites zone « N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels.

ZONES URBAINES OU CONSTRUCTIBLES

Elles sont classées en zone urbaine dite zone « U » les secteurs déjà urbanisés ou bâtis et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONES CONSTRUCTIBLES OU URBANISABLES OU A URBANISER

Elles sont nommées zone « AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les équipements publics (réseaux) et les voies publiques existants à la périphérie, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone « AU ». Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.

ANNEXE 5 : LISTE DES EPECES VEGETALES INVASIVES INTERDITES DE PLANTATION

Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèce	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Poir.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèce	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrasti</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordylone australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paa tropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 6 : SECURITE INCENDIE : PRECONISATIONS DU SDIS

La circulaire précitée stipule que la défense incendie d'une commune peut se composer des éléments suivants :

- ◊ Les châteaux d'eau.
- ◊ Les canalisations.
- ◊ Les appareils hydrauliques tels que les poteaux d'incendie normalisés NFS 61.213 et les bouches d'incendie normalisées NFS 61-211 (annexe 2). Toutefois les autres appareils hydrauliques tels que les poteaux d'incendie de 65 mm (NF S 61.214), les bouches d'incendie de 80 mm, les bouches d'arrosage, ainsi que les hydrants de 100 mm alimentés par une canalisation de diamètre inférieur à 100 mm, constituent des prises accessoires : Ils ne doivent en aucun cas être pris en compte lors de l'étude de la défense incendie d'un site ou d'une commune.
- ◊ Les réserves incendie.
- ◊ Les points d'aspiration.
- ◊ Le puisard d'aspiration en communication avec un point d'eau naturel réputé inépuisable. En effet, les puisards d'aspirations de 2 m³ ne sont plus pris en compte.

De plus, des aires de stationnement et une signalisation normalisée doivent être également implantées comme spécifié dans la NDS 0071 annexe 1 et annexe 4. Ces documents sont tenus à votre disposition en cas de besoin.

II / Accessibilité des secours

Pour permettre aux engins de lutte contre l'incendie d'accéder au lieu d'un sinistre, les voies qui doivent desservir des bâtiments d'habitation, des établissements recevant du public, des sites et établissements industriels sont normalisées. Leurs caractéristiques minimum sont les suivantes :

- ◊ chaussée libre de stationnement de 3 mètres de largeur pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12 mètres ;
- ◊ chaussée libre de stationnement de 6 mètres de largeur pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12 mètres ;
- ◊ force portante calculée pour un véhicule de 160 kN (dont 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum) ;
- ◊ résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface maximale de 0,20 m² ;
- ◊ rayon intérieur R supérieur ou égal à 11 mètres ;
- ◊ sur largeur $S = \frac{15}{R}$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
- ◊ hauteur libre supérieure ou égale à 3,5 mètres ;
- ◊ pente inférieure à 15 %.

Un établissement dont la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut est supérieure à huit mètres doit être desservi par une voie engins mais celle-ci devra avoir des aires de mise en station d'échelles aériennes répondant aux caractéristiques minimales suivantes :

- ◊ longueur minimale : 10 mètres ;
- ◊ largeur libre de la chaussée portée à 4 mètres ;
- ◊ pente maximum ramenée à 10 %.

Les voiries desservant les zones d'activités dimensionnées pour la circulation des poids lourds tels que les 38 tonnes, répondent généralement à ces caractéristiques minimum.

III / Règles d'implantation des appareils hydrauliques

III.1. Cas général

Le débit ainsi que les implantations des points d'eau sont définis en fonction des risques à défendre. Toutefois les règles générales suivantes doivent également être prises en compte.

La distance linéaire entre deux points d'eau successifs sera mesurée selon l'itinéraire susceptible d'être emprunté par les engins d'incendie.

La distance entre le risque à défendre et le point d'eau doit être mesurée selon le trajet pouvant être emprunté par un ou plusieurs sapeurs pompiers tirant un dévidoir mobile normalisé. On entend par risque :

- ◇ pour les habitations des 1^{ère} et 2^{ème} famille, l'accès du pavillon le plus éloigné ou de la cage d'escalier la plus lointaine dans le cas d'un bâtiment collectif ;
- ◇ pour les immeubles de 3^{ème} famille, la cage d'escalier la plus éloignée située dans le bâtiment le plus défavorisé ou le raccord d'alimentation des colonnes sèches ;
- ◇ pour les immeubles de la 4^{ème} famille et les immeubles de grande hauteur, le raccord d'alimentation des colonnes sèches ou humides propres à chaque construction ;
- ◇ pour les zones industrielles, entrepôts ou commerces importants, l'accès le plus défavorisé de l'établissement à défendre.

La valeur de cette distance dépend des exigences réglementaires applicables au site à défendre. Elle varie généralement entre 60 mètres et 200 mètres.

III.2. Cas particuliers

Les tableaux ci-dessous définissent les moyens hydrauliques nécessaires et l'implantation des appareils hydrauliques en fonction des risques à défendre pour les immeubles à usage de bureaux et les établissements recevant du public.

Bâtiments de bureaux soumis uniquement au code du travail					
Caractéristiques dimensionnelles	H ⁽¹⁾ ≤ 8 m et S ⁽²⁾ ≤ 500 m ²	H ⁽¹⁾ ≤ 28 m et S ⁽²⁾ ≤ 2000 m ²	H ⁽¹⁾ ≤ 28 m et S ⁽²⁾ ≤ 5000 m ²	S ⁽²⁾ > 5000 m ²	
Débit minimal	60 m ³ /h	120 m ³ /h	180 m ³ /h	240 m ³ /h	Débit minimal simultané disponible sur zone
Nombre d'hydrants	1 de 100 mm	2 de 100 mm	3 de 100 mm	2 de 100 mm et 1 de 2 fois 100 mm (dit de 150 mm)	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
Distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment	100 m	100 m	100 m (CS = 60 m)	100 m (CS = 60 m)	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8m) CS = colonne sèche (lorsque requise)
Durée minimum	Sauf disposition particulière la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de 2h00				

(1) « H » est la hauteur du plancher bas du niveau le plus haut par rapport au seuil de référence.

(2) « S » est égal à la surface développée non recoupée (la notion de surface est définie par la zone délimitée par des parois et/ou planchers de degré coupe-feu une heure minimum, sauf pour les immeubles de grande hauteur où le degré coupe-feu doit être de deux heures).

Etablissements recevant du public			
Nature de l'établissement recevant du public	Classe 1	Classe 2	Classe 3
	N : Restaurant L : Réunion, spectacle (sans décor ni artifice) O et OA : Hôtel R : Enseignement X : Sportif couvert U : Sanitaire V : Culte W : Bureaux (se référer au tableau 1)	L : Réunion, spectacle (avec décor et artifice + salle polyvalente) P : Dancing, discothèque Y : Musée	M : Magasin S : Bibliothèque Documentation T : Exposition
SURFACE ⁽²⁾	Besoins en eau (m ³ /h) ⁽³⁾		
≤ 500 m ²	60	60	60
≤ 1.000 m ²	60	75	90
≤ 2.000 m ²	120	150	180
≤ 3.000 m ²	180	225	270
≤ 4.000 m ²	210	270	315
≤ 5.000 m ²	240	300	360
Nombre d'hydrants ⁽⁴⁾	Selon débit global exigé et répartition selon géométrie des bâtiments (de 1 à 6 hydrants)		
Distance maximale entre les hydrants ⁽⁵⁾	200 m	200 m	200 m
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment ⁽⁶⁾	100 m (CS = 60 m lorsque requise)	100 m (CS = 60 m lorsque requise)	100 m (CS = 60 m lorsque requise)
Durée minimum	Sauf disposition particulière la durée minimum d'application doit être de 2 heures		

- (1) Les ERP de catégorie EF, SG, CTS, PS, OA et PA ainsi que les campings sont à traiter au cas par cas.
- (2) La notion de surface est définie par la surface développée non recoupée par des parois coupe-feu 1 heure minimum.
- (3) Le débit minimum requis ne peut être inférieur à 60 m³/h. Par ailleurs, il s'agit d'un débit mini simultané disponible ⁽⁴⁾.
- (4) Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit mini requis.
- (5) Par les voies de circulation (voies engins) au sens de l'arrêté du 25 juin 1980.
- (6) Par les chemins stabilisés (largeur mini 1,8 m). CS = colonne sèche (lorsque requise).

Pour les risques industriels, les moyens de défense hydraulique sont préconisés après examen du dossier de l'établissement concerné et fonction des risques. Pour les zones d'activités, le dimensionnement du réseau incendie devra s'effectuer sur la base des hypothèses suivantes :

Caractéristiques dimensionnelles	Zones d'activités			
	De 1 à 2 lots de 1000 m ² de SHON ⁽¹⁾	De 2 à 4 lots de 1000 m ² de SHON ⁽¹⁾	Supérieures à 4 lots de 1000 m ² de SHON ⁽¹⁾	
Débit minimal	120 m ³ /h	240 m ³ /h	300 m ³ /h	Débit minimal simultané disponible sur zone
Nombre d'hydrants	2 de 100 mm	4 de 100 mm	5 de 100 mm	Nombre d'hydrants à titre indicatif, sous réserve du respect du débit minimal requis
Distance maximale entre hydrants	200 m	200 m	200 m	Par les voies de circulation (voies engins), au sens de l'arrêté du 25 juin 80
Distance maximale entre les hydrants assurant le débit minimal et l'entrée principale du bâtiment	100 m	100 m	100 m	Par des chemins stabilisés (largeur minimale 1,8m)
Durée minimum	Sauf disposition particulière, la durée minimum d'application des besoins en eau doit être de 2 heures			

(1) Surface hors œuvre nette

Par ailleurs, lorsque les besoins hydrauliques sont supérieurs à 300 m³/h, les services des eaux ne peuvent concilier la potabilité de l'eau compte tenu des valeurs consommées quotidiennement et les débits nécessaires à la lutte contre l'incendie.

Aussi, en cas de besoin supérieur à 300 m³/h l'exploitant doit se doter d'une réserve incendie ou d'un réseau hydraulique privé pour compléter le réseau hydraulique public. Le choix de la nature du complément doit se faire lors de l'étude du projet en concertation entre l'industriel et les sapeurs pompiers en fonction des risques que peut générer son établissement lors de l'étude du projet.

IV / Caractéristiques des bassins utilisés pour la lutte contre l'incendie

IV.1. Les bassins de rétention des eaux d'extinction

Afin de lutter contre les risques de pollution par les eaux d'extinction ou de déversements accidentels de produits toxiques pour l'environnement, il est parfois nécessaire de mettre en place des bassins de rétention. Le dimensionnement de ces bassins de rétention devra tenir compte du volume des eaux d'extinction, des produits susceptibles de se déverser lors d'un sinistre, etc... Ces ouvrages ne peuvent être communs à l'ensemble d'une zone d'activité et doivent être dimensionnés au cas par cas avec le SDIS 77.

IV.2. Les bassins d'orages

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité ou de l'établissement d'un PLU, les bassins d'orages ne peuvent en aucun cas représenter une solution palliative à l'absence d'un bassin à usage de lutte contre l'incendie.

En effet, le but d'un bassin d'orage est d'écarter le débit soudain d'un orage (la capacité standard est déterminée selon les services de la DDE et ne doit pas être réduite).

De plus, la première eau est polluée par le lessivage des sols, il est déconseillé de la faire pénétrer dans un corps de pompe.

En outre, le fond du bassin n'est pas étanche car une bonne partie de la pluie doit pouvoir s'infiltrer dans le sol. Le bassin n'est pas curé périodiquement afin de permettre à la végétation d'absorber une partie de l'eau de l'orage.

Enfin, ce type de bassin ne possède pas d'accessibilité obligatoire.

IV.3. Les bassins servant à la défense extérieure contre l'incendie

Les bassins concourant à la lutte contre l'incendie sont réalisés pour garantir l'accessibilité aux sapeurs pompiers de tout temps et à toute heure. Ils permettent d'éteindre un feu type par la constitution d'une réserve égale au débit nominal d'extinction durant deux heures.

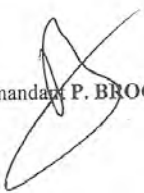
La qualité de l'eau contenue dans ces bassins doit être compatible avec son passage dans le corps de pompes de nos engins. Ils doivent être étanches et curés périodiquement.

De plus, la profondeur est normalisée afin de garantir une hauteur d'eau minimum compatible avec les besoins en eau et nos capacités d'aspiration.

Ces bassins doivent être réalisés ou équipés conformément aux règles d'aménagement des points d'eau définies par la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951.

Le chef du centre d'incendie et de secours de Mitry-Mory et le responsable de la section Prévision- Opérations du groupement Nord se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire adapté aux particularités de la commune.

Le Commandant en second du groupement Nord,

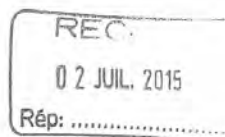

Commandant P. BROCARD

Copie à :
Monsieur le Maire
Mairie, 1, rue de la Mairie 77290 Compans
Etat Major, D.R.P. service Prévision
Chef C.I.S. Mitry-Mory

ANNEXE 7 : PRECONISATION LIEES AUX LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUES



Réseau de transport d'électricité



De manière générale, il est recommandé :

- De conserver le libre accès à nos installations,
- De ne pas implanter de supports (feux de signalisation, bornes, etc.) sur nos câbles, dans le cas contraire, prévoir du matériel de type démontable,
- De ne pas noyer nos ouvrages dans la bétonite de manière à ne pas les endommager et à en garantir un accès facile,
- De prendre toutes les précautions utiles afin de ne pas endommager nos installations pendant les travaux.

Concernant tous travaux :

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra appliquer le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projet de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.
- Toute déclaration devra obligatoirement être précédée d'une consultation du guichet unique auprès de l'INERIS, afin d'obtenir la liste et les coordonnées des exploitants des ouvrages en service concernés par les travaux.

Concernant les indications de croisement :

- Dans tous les cas cités ci après et conformément à l'arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, il est obligatoire de respecter une distance minimum de 0,20 mètre en cas de croisement avec nos ouvrages.

Croisement avec nos fourreaux :

- Préférer les croisements par le dessous en évitant impérativement que les différentes installations reposent l'une sur l'autre.

Croisement avec nos caniveaux :

- Préférer les croisements par le dessous. Le croisement devra être réalisé à une distance conseillée de 0,5 mètre au-dessus ou au-dessous. Veiller à effectuer un soutènement efficace de nos ouvrages pour les croisements que vous ferez au-dessous.

Croisement avec un ouvrage brique et dalles :

- Préférer les croisements par le dessous. L'accessibilité de ces ouvrages doit rester libre en respectant une distance conseillée de 0,4 mètre minimum pour les croisements que vous effectuerez au-dessus.
- Veiller à maintenir efficacement ces ouvrages et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.
- Effectuer, à proximité de nos ouvrages, un sondage à la main sur une profondeur de 1,50 mètre afin de les localiser et ne pas les endommager.
- Dans le cas où une canalisation serait parallèle à la liaison souterraine électrique, une distance minimum de 0,3 mètre est conseillée entre les deux génératrices.

Concernant les plantations :

- Ne pas planter d'arbres à moins de 1,5 mètre de l'axe de nos ouvrages dans le cas d'essences à racines pivots et de 3 mètres dans le cas d'essences à racines traçantes,
- En cas d'essouchage, en présence d'ouvrages électriques, découper les racines et les laisser en terre,
- Lors de la pose de jardinières, bacs à fleurs, etc., l'accès aux ouvrages électriques devra être conservé en toutes circonstances, il est donc interdit de poser des bacs à fleurs « non démontables » au-dessus de ces derniers.

Particularité C.P.C. U.

• Dans le cas d'un parcours parallèle ou d'un croisement avec nos ouvrages :

Les parcours au-dessus et au-dessous de nos ouvrages ainsi que les croisements au-dessus de nos ouvrages sont fortement déconseillés. Tout parallélisme ou croisement **à moins de 4 mètres** devra faire l'objet d'une étude d'élévation thermique des ouvrages électriques. Vous veillerez à maintenir efficacement les ouvrages électriques et à éviter tout mouvement de terrain qui entraînerait leur affaissement lors des croisements que vous réaliserez au-dessous.

• Dans tous les cas :

- Une ventilation du caniveau vapeur à l'aide de bouches d'aération disposées de part et d'autre des câbles haute tension est nécessaire. La longueur ventilée, la plus courte possible, est déterminée en tenant compte du fait que ces bouches d'aération doivent être implantées, si possible, sous trottoir,
- Obturation du caniveau vapeur à l'aide de laine de verre à chaque extrémité de la longueur ventilée,
- Renforcement éventuel du calorifugeage des conduites de vapeur,
- Une pose éventuelle de thermocouple pour contrôler la température de la gaine extérieure des câbles ou la température à proximité de ceux-ci.

Les études réalisées doivent prendre en compte le respect de la dissipation thermique de nos ouvrages et l'échauffement éventuel produit par vos conduites.

Votre responsabilité restant entière dans le cas d'une contrainte d'exploitation des ouvrages électriques due à un échauffement provoqué par vos canalisations. Il en va de même dans le cas de dommages occasionnés aux ouvrages électriques lors de l'exécution des travaux.

Si le marché de travaux ou la commande des travaux n'est pas signé dans les trois mois suivant la date de la consultation du guichet unique, le responsable du projet renouvelle sa déclaration sauf si le marché de travaux prévoit des mesures techniques et financières permettant de prendre en compte d'éventuels ouvrages supplémentaires ou modifications d'ouvrages, et si les éléments nouveaux dont le responsable de projet a connaissance ne remettent pas en cause le projet.

Recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes

Les aménagements paysagers - voirie et réseaux divers :

- Les arbres de hautes tiges seront à prohiber sous l'emprise de nos conducteurs,
- La hauteur de surplomb entre les conducteurs et les voies de circulation ne devra pas être inférieure à 9 mètres,
- Le franchissement de la traversée doit se faire en une seule portée,
- Le surplomb longitudinal des voies de communication dans une partie normalement utilisée pour la circulation des véhicules ou la traversée de ces voies sous un angle inférieur à 7° sont interdits,
- L'accès à nos pieds de supports doit rester libre dans un rayon de 5 m autour de ces derniers,
- Les canalisations métalliques transportant des fluides devront éviter les parcours parallèles à nos conducteurs et respecter une distance de 3 mètres vis-à-vis de nos pieds de supports.
- En cas de voisinage d'un support de ligne électrique aérienne très haute tension et d'une canalisation métallique de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés ou d'autres fluides dont la dissémination présente des risques particuliers, des dispositions sont à prendre pour que l'écoulement de défaut éventuel par le pied du support ne puisse entraîner le percement de la canalisation.

Les constructions :

- L'Article R.4534-108 du code du travail interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la haute et très haute tension HTB (>50 000 Volts) à une distance inférieure à 5 mètres hors balancement des câbles,
- L'Article 12 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, interdit l'approche soit directement soit à l'aide d'engins ou de matériaux d'un conducteur nu dans le domaine de la Très Haute Tension (400 000 Volts) à une distance inférieure à 6 mètres hors balancement des câbles,
- Une distance supplémentaire de 2 mètres est recommandée en cas de surplomb accessible (terrasse, balcon, etc.),
- L'article 20 de l'Arrêté du 17 mai 2001 fixe à 100 mètres la distance de voisinage entre un établissement pyrotechnique ou de l'aplomb extérieur de la clôture qui entoure le magasin et l'axe du conducteur le plus proche (balancement du conducteur non compris),

- L'Article 71 de l'Arrêté du 17 mai 2001 interdit l'implantation de supports au voisinage d'un établissement d'enseignement, d'une installation d'équipement sportif ou d'une piscine en plein air,
- Au cas où l'Article 71 ne pourrait être appliqué, toutes les dispositions seront prises pour que les abords du pylône implanté sur la parcelle soient rendus inaccessibles (suppression de l'échelle d'accès sur une hauteur de 3 mètres),
- La nécessité de prescrire au-dessus de tous les terrains dans lesquels peut être pratiquée l'irrigation par aspersion, un dégagement suffisant sous les lignes, fixé à 6 mètres pour les conducteurs nus. Toutefois, dans le cas d'utilisation de gros diamètre d'ajutage près de lignes haute tension (>50000 volts), il convient, pour éviter tout risque pour les personnes, de les placer, par rapport à l'aplomb des câbles, à :
 - 20 mètres si le diamètre d'ajutage est compris entre 26 et 33 mm limites comprises,
 - 25 mètres si le diamètre est supérieur à 33 mm.

D'où l'interdiction aux services de secours (pompiers, etc.) de se servir de jets canon.

Les terrains de sport :

L'arrêté du 17 mai 2001 fixe :

- Une distance de 9 mètres minimum entre le conducteur le plus proche et le terrain de sport,
- Un surplomb longitudinal de celui-ci par les lignes haute tension est autorisé sous réserve que l'angle de traversée soit supérieur à 5° par rapport à l'axe des conducteurs,
- Tout sport de lancers ou tirs à distance devront s'effectuer dans la moitié de terrain non surplombé par la ligne afin d'éviter d'agresser les câbles,
- Les charpentes métalliques devront être reliées à la terre.
 - **ATTENTION** : Les terrains d'installations d'équipements sportifs comprennent, notamment, les terrains d'éducation physique et sportive ainsi que les terrains pour les jeux d'équipes et l'athlétisme. Des distances minimales plus importantes peuvent être imposées selon le mode d'utilisation et la fréquentation des installations, en application de l'Article 99 (chapitre 3) de l'arrêté technique du 17 mai 2001. L'usage des cerfs-volants, ballons captifs, modèles réduits aériens commandés par fils est très dangereux à proximité de lignes aériennes. Il y a lieu de tenir compte de la présence de ces lignes pour les lancers et les tirs à distances (disques, javelot, marteau, pigeons d'argile, etc.)

02 JUL. 2015

- Chaque entreprise devant réaliser des travaux sur la commune devra impérativement respecter le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution (déclaration de projets de travaux, déclaration d'intention de commencement de travaux ...), ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

Afin que RTE puisse répondre avec exactitude et dans les plus brefs délais à la faisabilité de certains projets, les éléments ci-après devront être fournis :

- La côte N.G.F. du projet,
- Un plan du projet sur lequel l'axe de la ligne existante sera représenté,
- Un point de référence coté en mètre par rapport à un des pylônes de la ligne concernée,
- Un plan d'évolution des engins (grues, engins élévateurs, camions avec bennes basculantes, etc.) qui seront impérativement mis à la terre,
- L'entreprise devra tenir compte, lors de l'évolution de ces engins, de l'élingage des pièces qu'elle devra soulever.

Cette liste n'est pas exhaustive (voir documents de référence : Arrêté du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique, les dispositions réglementaires du code du travail article R.4534-707 et suivants, le Décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution) ainsi que l'arrêté du 15 février 2012 pour son application.

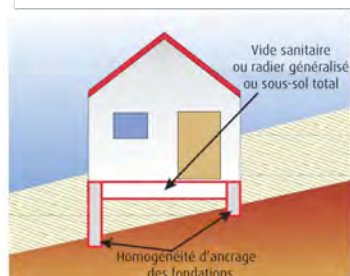
**ANNEXE 8 : RISQUE LIE AUX RETRAIT ET GONFLEMENT DES
ARGILES : ALEA FAIBLE**

ANNEXE RISQUE LIE AUX RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES : ALEA FAIBLE

Préconisations de construction

Que faire si vous voulez...

construire



➔ Précisez la nature du sol

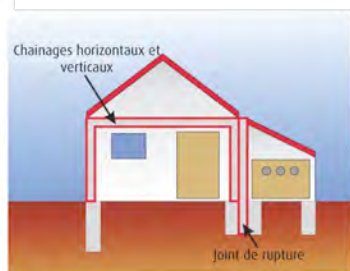
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

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

➔ Réalisez des fondations appropriées

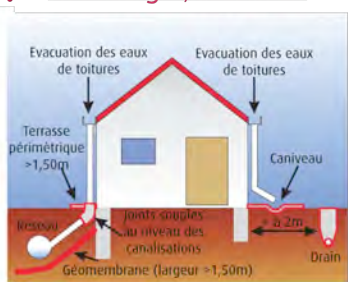
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

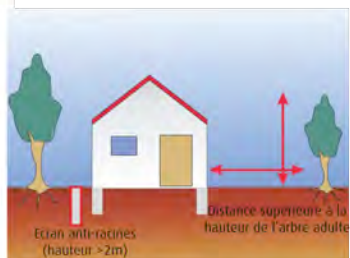
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



➔ Eviter les variations localisées d'humidité

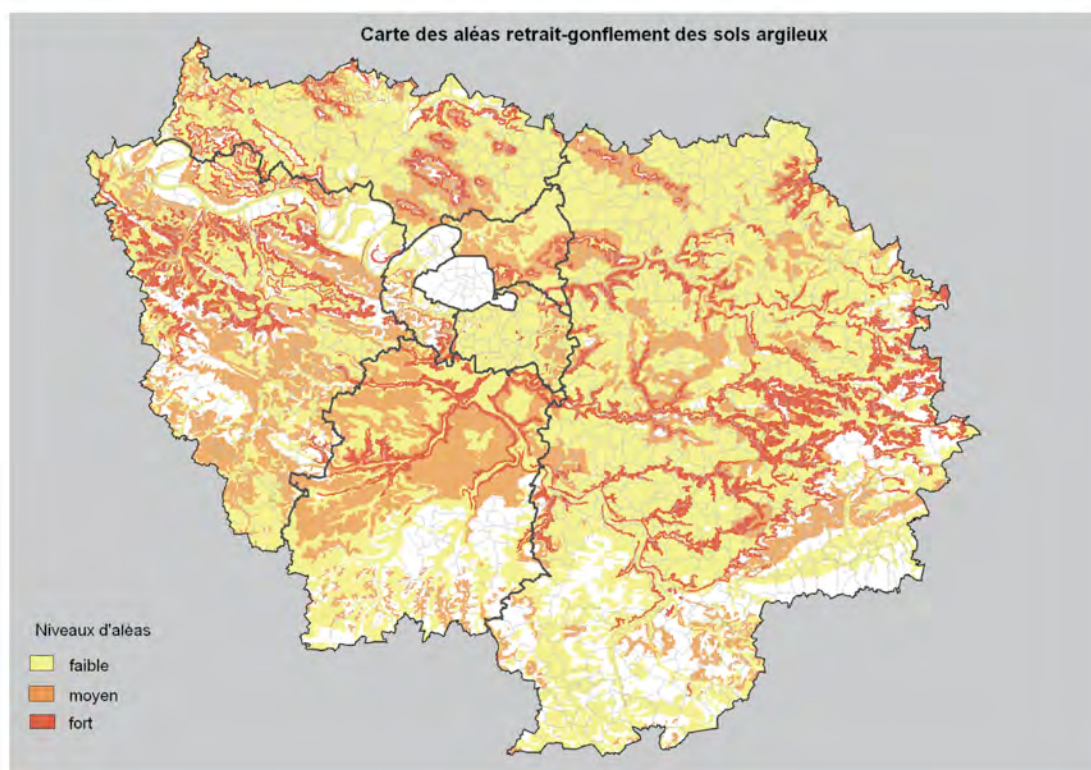
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager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



➔ Réalisez des fondations appropriées

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

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
 Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>
 Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>
 Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>
 Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE



Crédits photo : Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), CEREMA