



RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Congis-sur-Thérrouanne



Document pour être annexé à la délibération
du Conseil municipal du 26/08/2024
prononçant l'Approbation du PLU

Le Maire :

Mission en partenariat cabinet d'urbanisme DML et bureau d'études OCTOBRE Environnement
octobre 2021, complété octobre 2023, et avril 2024

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
Article 1 : Champ d'application du PLU	4
Article 2 : Division du territoire en zones	4
Article 3 : Lexique	5
Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	9
Article 5 : Adaptations mineures – Dérogations	9
Article 6 : Divisions foncières	10
Article 7 : Bâtiments détruits ou démolis.....	10
Article 8 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones	10
Article 9 : Espaces protégés.....	10
Article 10 : Plan des Surfaces Submersibles	10
Article 11 : Liste des essences locales préconisées	13
Article 12 : Liste des espèces invasives à proscrire	18
Article 13 : Constructibilité – retrait-gonflement des argiles.....	19
Article 14 : Palette des nuances	23
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	26
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	27
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	28
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	37
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	38
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	39
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC	48
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	49
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	50
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	60
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	61
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	62
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	68
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	69
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	70

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	78
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	79
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	82
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	84
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	86
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS	87
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	90
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	92
BÂTIMENTS REMARQUABLES.....	93

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Congis-sur-Thérouanne. Le pétitionnaire veillera à consulter le plan des servitudes en vigueur.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A), zones naturelles (N), représentées sur le règlement graphique.

1) Les zones urbaines (U)

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions :

- **UA**

Secteurs urbanisés dédiés à accueillir de l'habitat et des équipements publics, présentant une certaine densité.

- **UB**

Secteurs urbanisés accueillant de l'habitat de type pavillonnaire.

- **UC**

Secteurs urbanisés du hameau de Villers-les-Rigault, où la densité est plus faible qu'en zone UA et UB.

- **UE**

Secteurs urbanisés dédiés à accueillir des équipements publics.

2) Les zones à urbaniser (AU)

- **1AU**

Secteur voué à être urbanisé afin d'accueillir de nouveaux logements. Elle peut également accueillir de l'hébergement touristique en lien avec la réserve naturelle régionale du Grand Voyeux.

2) Les zones agricoles (A)

Les zones A permettent la construction ou l'extension de bâtiments liés à des exploitations agricoles.

- **A**

Secteurs protégés en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique

- **Azh**

Secteurs protégés en vertu de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et en raison de la présence de zones humides avérées qu'il convient de préserver.

3) Les zones naturelles (N)

Les zones N couvrent des espaces naturels ou forestiers.

Secteurs :

- **N**

Secteurs occupés par les boisements et espaces naturels de la commune.

- **Ni**

Secteurs occupés par les terrains situés en bordure de la Thérrouanne destinés à faciliter la libre circulation des eaux en cas de crue de la rivière.

- **Nj**

Comprend des espaces de jardins permettant de conforter un espace de respiration au cœur du bourg, et favoriser les continuités écologiques.

- **Np**

Comprend les parcs, bois et espaces naturels aménagés ou destinés à l'être pour une fréquentation du public.

- **Nzh**

Couvre les zones humides avérées au sein de la zone N.

Article 3 : Lexique

A

Accès : Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les personnes et les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée la construction depuis la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée.

Acrotère : Muret en béton ou en maçonnerie, placé en prolongement du plan vertical de la façade, couronnant généralement une terrasse ou une toiture constituant un rebord, voire un garde-corps, et souvent destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.

Alignement : Délimitation du domaine public (formant limite) avec les fonds riverains ou les propriétés riveraines. L'alignement est également une servitude qui peut être instituée sur un fond privé en vue d'élargir une voie ou de revoir ses limites.

Annexes : Sont considérées comme annexes les locaux accessoires contigus ou non à la construction ou au bâtiment principal, non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle, tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, réserves, etc. Les annexes ont des caractéristiques volumétriques très nettement inférieures à celles des bâtiments principaux.

Arbres de haute tige : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre 7 ou 8 mètres de hauteur à l'état adulte.

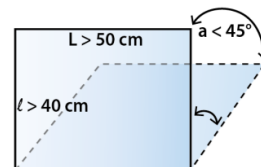
Affouillement : Désigne tous travaux de creusement, d'excavation ou de décaissement du sol pour extraire des terres ou matériaux, ayant pour effet de modifier le niveau du sol par déblai.

Dans le cas des affouillements dont la profondeur excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou à égale à deux hectares, tous travaux de remblai ou de déblai sont soumis à permis

d'aménager, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une construction nécessitant un permis de construire, en application des dispositions de l'article R.421-19 k du code de l'urbanisme.

B

Baie : Ouverture située dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue des pièces ou volumes de la construction. La baie comprend généralement un châssis vitré dénommé le plus souvent « fenêtre ».



Bâtiments contigus : Bâtiments dont les corps ou les éléments sont attenants de manière substantielle.

Bâtiments non contigus : Bâtiments dont les corps ou les éléments ne sont pas attenants.

C

Coefficient d'emprise au sol : Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Il s'applique à la parcelle ou l'unité foncière, sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

Comble : Partie située en totalité sous la toiture, ou volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ou encore étage supérieur d'un bâtiment correspondant à ce volume sous toiture. Un comble peut être à un ou plusieurs versants. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C » ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.

Construction : Tout assemblage édifié de manière temporaire ou non de matériaux, quel que soit sa destination. En particulier, deux bâtiments pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher. Les installations hors sol du type piscine ou terrasse constituent des constructions.

Côte NGF : Côte altimétrique établie en référence au Nivellement Générale de la France.

E

Eaux pluviales : Eaux météoriques ou eaux issues des précipitations atmosphériques. En urbanisme, eaux interceptées par une surface (toiture, voirie, jardin...), assimilées aux eaux de ruissellement.

Eaux vannes : Eaux provenant des cuvettes des WC nécessitant un traitement d'épuration.

Eaux usées : Ensemble des eaux domestiques provenant des appareils sanitaires et des cuisines : les eaux usées industrielles font l'objet de mesures particulières de décontamination d'épuration ou de traitement.

Égout du toit : Ligne basse d'un pan de couverture, par où se déverse, hors du bâtiment, le ruissellement des précipitations, généralement dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise publique : Les emprises publiques sont constituées par les voies, les rues, les places, le domaine fluvial et les emprises ferroviaires.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre (murs extérieurs compris) des constructions ou bâtiments. Elle est définie par un coefficient d'emprise qui

déterminera le rapport entre surface construite et surface de la parcelle ou du terrain support de la construction ou bâtiment.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain existant, comme les terrasses ;
- Les éléments architecturaux non reliés au sol, comme les balcons ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les aires de stationnement perméables.

Équipement public ou privé d'intérêt collectif : Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- Les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)
- Les équipements d'infrastructures (réseaux, aménagements au sol et en sous-sol).

Espace boisé classé (EBC) : Il s'agit d'une protection édictée par le PLU pour conserver ou créer des espaces boisés (forêts, bois, parc, plantations isolées ou en alignement...) opposable aux tiers. Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable. Les « EBC » sont réglementés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à une demande de permis de construire, doit faire l'objet d'une demande de permis d'aménager lorsque sa superficie est supérieure ou égale à deux hectares et sa hauteur excède 2 mètres (article R.421-19 k du code de l'urbanisme).

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

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

F

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

Façade du terrain : La façade d'un terrain est le linéaire qui borde une voie publique ou privée.

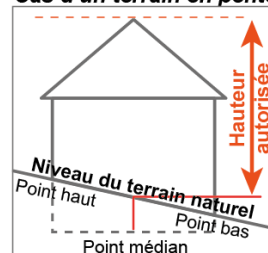
Faîtage : Poutre qui supporte la partie supérieure des chevrons d'une charpente et, par extension, sommet d'une toiture ou ligne de jonction de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faitage constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

H

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

Hauteur de façade : La distance mesurée entre le point le plus bas de la construction et le point le plus élevé, soit le sommet de l'acrotère (toiture terrasse), soit la jonction toiture – sommet du mur (parfois appelée « égout du toit »).

Cas d'un terrain en pente



I

Implantation : C'est le positionnement des bâtiments projetés sur le terrain d'assiette de la ou des constructions, mentionnant notamment les limites du terrain (limites avec la ou les voies, limites séparatives latérales ou de fond de propriété).

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : Englobe les équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour l'environnement et nécessitent en conséquence un enregistrement de leur existence après autorisation ou déclaration à la préfecture, et un contrôle technique de leur implantation. L'article L.511-1 du code de l'environnement précise les installations concernées.

L

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

Lucarne : Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit de bâtiment pour donner du jour à l'espace sous comble.

Lotissement : Opération d'aménagement conduisant à la division d'un terrain ou d'une unité foncière en plusieurs unités foncières contiguës destinés à être équipés pour être rendus constructibles.

P

Parcellaire : Réunion ou assemblage de parcelles formant le support du PLU : plan cadastral constitué de l'assemblage des parcelles de la commune.

Parcelle : Unité de propriété privée ou publique définie par son propriétaire, ses limites, sa contenance et une référence au cadastre (numérotation).

Pignon : Mur ou façade, ou partie de la façade, dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à un ou deux pentes. S'oppose au mur principal, donnant généralement sur la voie ou la rue. Cependant, la façade principale des constructions anciennes peut être un mur pignon.

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

S

Saillies : Parties de la construction en débord par rapport à la façade (corniche, balcon, toiture, etc.).

Servitude d'utilité publique : Charge limitant les possibilités d'utilisation d'une propriété, d'un terrain, d'une construction, fondée sur la préservation de l'intérêt général. Elle s'exerce indépendamment des dispositions d'urbanisme issues du règlement du PLU.

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert.

T

Terrain existant : Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Terrain ou unité foncière : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

Article 4 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visées aux articles L111-1 et suivants et R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre d'une législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.

En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le règlement sanitaire départemental, le code civil (servitudes de vue, de passage...), le code de la construction et de l'habitation, le code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3).

Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.

Article 5 : Adaptations mineures – Dérogations

Les règles et servitudes définies par ce PLU :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Cas des constructions non-conformes :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de sa zone ou de son secteur, l'autorisation d'urbanisme ne peut être

accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Article 6 : Divisions foncières

En dérogation de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas :

- D'un lotissement
- De la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

Article 7 : Bâtiments détruits ou démolis

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction est autorisée dans un délai de dix ans, même s'il n'est pas conforme au présent PLU.

Article 8 : Unités foncières et constructions à cheval sur deux zones

Si une unité foncière est à cheval sur deux zones ou secteurs, le calcul et l'affectation des droits à construire s'effectuent zone par zone ou secteur par secteur.

Article 9 : Espaces protégés

Le règlement graphique repère :

- **Les éléments du patrimoine à protéger** : article L151-19 du code de l'urbanisme, faisant l'objet de prescriptions ou de recommandations particulières lors d'une opération de rénovation ou d'une extension.
- **Les espaces boisés classés** : article L113-1 du code de l'urbanisme, le défrichement est interdit, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.
- **La Marne, le canal de l'Ourcq, la Théroutanne et les rus**, le canal de la Théroutanne, le long desquels un recul minimal de 5m par rapport au haut de berge devra être observé pour toute construction, sauf si le règlement d'une zone précise une autre règle.
- **Les arbres, les alignements d'arbres protégés et les haies champêtres** : article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf s'ils sont morts, cassés ou renversés, ou dangereux. Ils seront obligatoirement remplacés par des essences locales.

Article 10 : Plan des Surfaces Submersibles

Le Plan des Surfaces Submersibles de la vallée de la Marne a été approuvé par décret n°94-608 du 13 juillet 1994. Il distingue deux zones :

- Zone A : zone de grand écoulement
- Zone B : zone d'expansion des crues

Dans l'ensemble des zones concernées :

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

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

1 – Dans la zone A :

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

2 – Dans la zone B :

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

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

1 – Dans la zone A :

- a) – la réalisation d'équipements et de voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A dite de grand écoulement est une nécessité sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par la pétitionnaire ;
- b) – les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;
- c) – les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

2 – Dans la zone B :

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

- b) – les remblaiements sur l’emprise au sol des constructions individuelles et leurs voies d’accès sous réserve d’aménagements permettant d’assurer la libre circulation des eaux ;
- c) – les travaux visés au 1 – c) ci-dessus pour la zone A.

Article 11 : Liste des essences locales préconisées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 : Liste des espèces invasives à proscrire

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

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



Attention: ces espèces sont invasives*

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

Article 13 : Constructibilité – retrait-gonflement des argiles



Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI...

Votre terrain est situé en zone d'exposition moyenne ou forte* et :

- ✓ vous êtes professionnel de l'immobilier, de la construction, de l'aménagement;
- ✓ vous êtes notaire, assureur, service instructeur des permis de construire...;
- ✓ vous êtes particulier qui souhaitez vendre ou acheter un terrain non bâti constructible;
- ✓ vous êtes un particulier qui souhaitez construire une maison ou ajouter une extension à votre habitation.

L'article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN) portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique met en place un dispositif pour s'assurer que les techniques de construction particulières, visant à prévenir le risque de retrait gonflement des argiles, soient bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones exposées à ce risque.

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

- ✓ Vous devez fournir à l'acheteur cette étude préalable annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Elle restera annexée au titre de propriété du terrain et suivra les mutations successives de celui-ci. **Point de vigilance : son obtention doit être anticipée.**

Vous achetez un terrain constructible

- ✓ Le vendeur doit vous fournir cette étude préalable qui sera annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Vous faites construire une maison individuelle

- ✓ Avant toute conclusion de contrat (construction ou maîtrise d'œuvre), vous devez communiquer au constructeur, cette étude préalable. Le contrat indiquera que le constructeur a reçu ce document.

2

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Les conséquences sur le bâti

- ✓ Lorsqu'un sol est argileux, il est **fortement sensible aux variations de teneur en eau.**



Ainsi, il se **rétracte** lorsqu'il y a évaporation en période sèche...

4



L'étude géotechnique de conception ou les techniques particulières de construction sont au choix lorsque...

Vous faites construire une ou plusieurs maisons individuelles ou vous ajoutez une extension à votre habitation

- ✓ Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction, vous pouvez :
 - soit **transmettre l'étude géotechnique de conception** au constructeur de l'ouvrage (architecte, entreprise du bâtiment, constructeur de maison individuelle...);
 - soit **demandeur au constructeur de suivre les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.



Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

- ✓ Vous êtes tenu :
 - soit de **suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception** fournie par le maître d'ouvrage ou que vous avez fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage;
 - soit de **respecter les techniques particulières de construction** définies par voie réglementaire.

CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'article L231-1 et L131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).



... et **gonfle** lorsque l'apport en eau est important en période pluvieuse ou humide...

Il s'agit du **phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

Ces fortes variations de teneur en eau dans le sol, créent des **mouvements de terrain différentiels** sous les constructions.

- ✓ Certains facteurs peuvent aggraver ce phénomène, comme la présence de végétation ou le mauvais captage des eaux (pluviales ou d'assainissement). Ces mouvements de terrain successifs peuvent perturber l'équilibre des ouvrages, **affecter les fondations**, et créer des **désordres** de plus ou moins grande ampleur sur les fondations et en surface (fissures, tassements, etc.), pouvant dans les cas les plus graves rendre la maison inhabitable.

C'est pour cela que les constructions en terrain argileux doivent être adaptées à ce phénomène.

- ✓ Pour en savoir plus sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles, un dossier thématique est disponible via :

<https://www.georisques.gouv.fr>

GÉORISQUES

Ces désordres liés au retrait-gonflement des argiles peuvent être évités grâce à une bonne conception de la maison. C'est l'objet de la nouvelle réglementation mise en place par la loi ELAN, qui impose de mettre en œuvre des prescriptions constructives adaptées dans les zones les plus exposées.

3

VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?



Exposition : Cette cartographie définit différentes zones en fonction de leur degré d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le nouveau dispositif réglementaire s'applique uniquement dans les zones d'exposition moyenne et forte qui couvrent : **48 %** du territoire **93 %** de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur: **ERRIAL**

<https://erial.georisques.gouv.fr/#/>

ERRIAL (État des Risques Réglementés pour l'Information des Acquéreurs et des Locataires) est un site web gouvernemental dédié à l'état des risques. Il permet aux propriétaires d'un bien bâti ou non bâti ou aux locataires d'établir l'état de l'ensemble des risques qui le concerne. Ainsi, le site ERRIAL me permet de savoir si mon bien est concerné ou non par le risque de retrait gonflement des sols argileux.

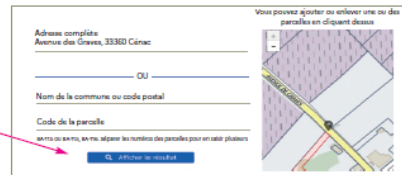
6

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez suivre les étapes suivantes :

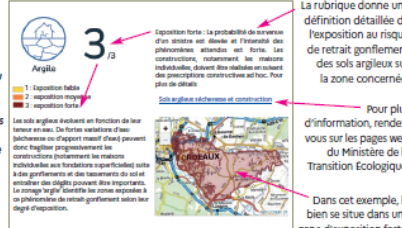
1) Renseigner son adresse ou le n° de la parcelle.



2) Pour obtenir l'état des risques, je clique sur afficher le résultat.



3) L'ensemble des risques qui concerne ma parcelle apparaît.



4) Pour savoir si mon bien est exposé au risque de retrait gonflement des sols argileux, je fais défiler la page jusqu'à la rubrique « Risques ne faisant pas l'objet d'une obligation d'information au titre de l'IAL ».

✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GEORISQUES** <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives/#/> Cliquer sur l'icone « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».

✓ Il est également possible de télécharger la base de données cartographique à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees/#/dpt>

7

LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité
30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1^{er} de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ? Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnements (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.

Attention

Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



8



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

- ✓ les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;
- ✓ ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?

Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.

Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ? Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCM, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.



9

CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.



Maître d'ouvrage

Maître d'œuvre

Constructeur



Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

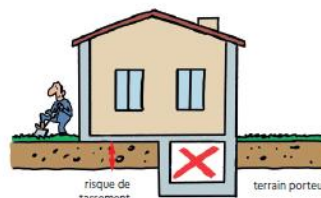
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier;
- ✓ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

10

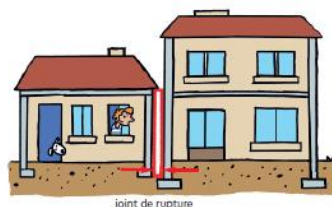
Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

Adapter les fondations

- ✓ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (à minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
 - béton armé coulé en continu,
 - micro-pieux,
 - pieux vissés,
 - semelles filantes ou ponctuelles.



- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.

joint de rupture

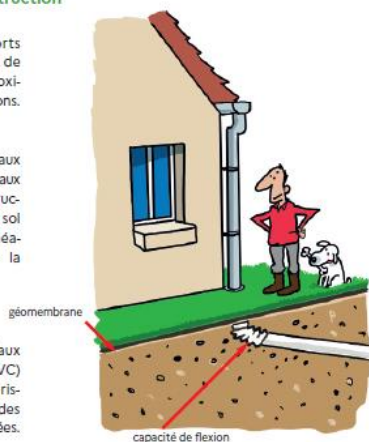
11

Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.

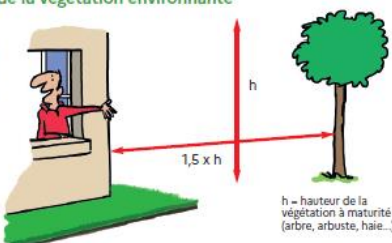


géomembrane

capacité de flexion

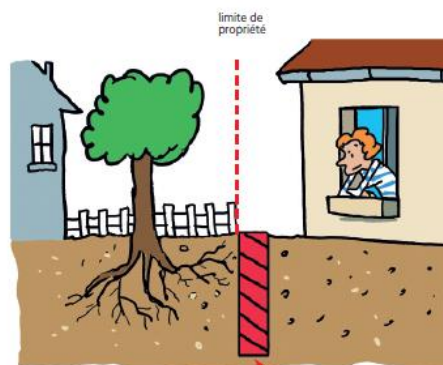
Limiter l'action de la végétation environnante

- ✓ Éloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.



h = hauteur de la végétation à maturité (arbre, arbuste, haie...)

12



limite de propriété

écran antiracines profondeur minimum 2 mètres et adapté à la puissance et au type de racines.

- ✓ Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

- ✓ En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

13

Article 14 : Palette des nuances

la façade

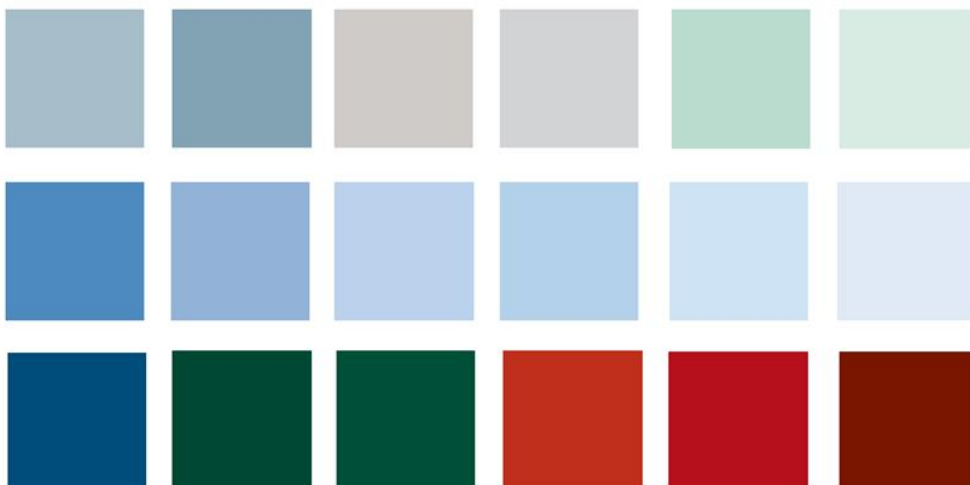
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



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

Les enduits



Les menuiseries



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA est concernée par :

- La zone B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne valant PPRI ;
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN » ;
- Des zones humides avérées, un sous-secteur UAzh a été créé à cet effet ;
- Un périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- Des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Un linéaire commercial.

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;
- L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UA.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Exploitation forestière - Les constructions agricoles
Commerce et activités de services	Sont interdits : - Commerce de gros
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UA :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol au sein du sous-secteur UAzh.

ARTICLE UA.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Artisanat et commerce de détail : les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.
- Au sein du linéaire commercial, les commerces et les activités artisanales en rez-de-chaussée doivent être conservés.

2) Cas particuliers

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de

définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, la réglementation du sous-secteur UAzh s'applique.

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UA.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de création de 3 logements et plus (construction, division ou changement de destination de bâtiment qui n'était pas initialement destiné à l'habitat), 10% des logements doivent être des logements destinés à être loués.

Le nombre de ces logements est arrondi à l'entier inférieur sans pouvoir être inférieur à 1.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées sur chacun des lots, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

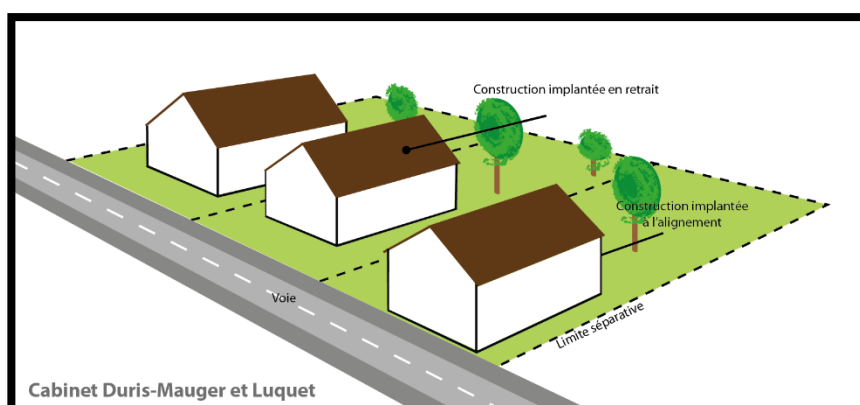
1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et aux voies privées, y compris les cours communes des anciennes fermes, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement existant ou projeté.

Les constructions peuvent être implantées en alignement ou en retrait de 5 mètres minimum, sous condition d'assurer une continuité visuelle avec le bâti existant environnant.

Schéma illustratif :

Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, l'implantation de la construction par rapport à la voie ne desservant pas la propriété sera interprétée par les dispositions du 2) du présent article.



Les façades des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte, ou aux constructions adjacentes.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des hauts de berges des cours d'eau, aucune construction n'est autorisée.

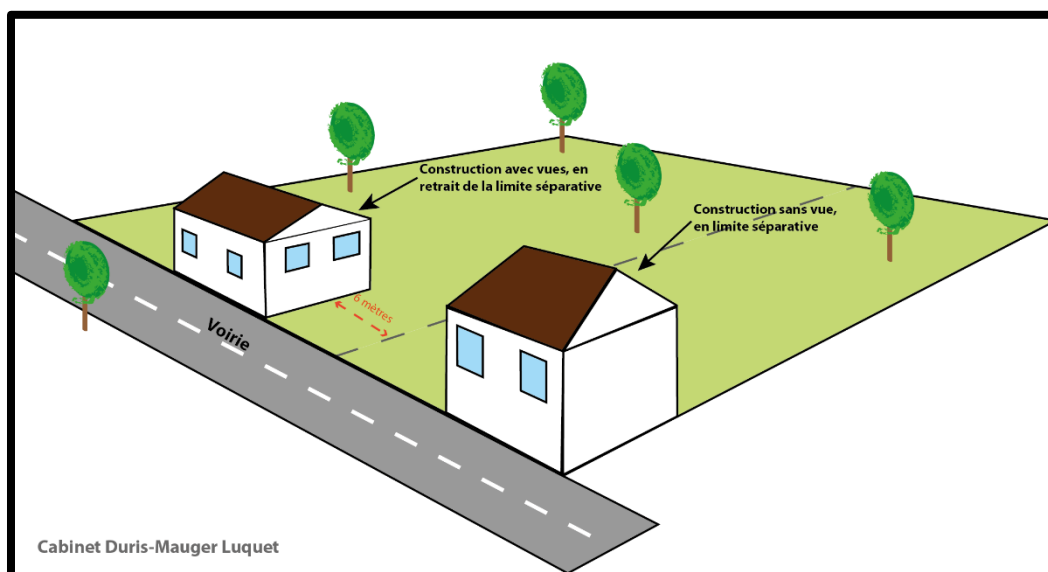
2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les façades implantées en limites séparatives ne doivent pas comporter de d'ouvertures ou de baies.

La valeur du retrait des constructions principales par rapport aux limites séparatives sur laquelle la construction n'est pas implantée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Elle ne peut être inférieure à 6 mètres, ou 2,5 mètres en cas de mur aveugle.

Schéma illustratif :



Les annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 3 mètres.

4) Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et être inférieure à 3 mètres à l'égout du toit hors ouvrage technique.

Il est recherché une hauteur maximale de type R+1+comble ou attique.

Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de 3 mètres à l'égout de toit.

La hauteur maximale des annexes ne peut dépasser 5 mètres au faîtage.

Les dépendances et extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accrochent.

Les équipements collectifs peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Exception :

Pour les constructions ayant une mixité d'usage, et les constructions à énergie positive, l'emprise au sol peut être augmentée à 65%.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, et d'isolation.

ARTICLE UA.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

La majorité de la zone UA est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords d'un monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes de chauffage et/ou de climatisation visibles sur les façades ou pignons des constructions doivent être dissimulés.

L'aspect des cheminées doit être traité de la même manière que le reste de la construction.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les éléments bâtis identifiés comme « remarquables » doivent conserver leur aspect existant à la date d'approbation du PLU.

1) Les toitures

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir une intégration paysagère justifiée avec l'environnement urbain.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile.
L'aspect ondulés pour les toitures des vérandas est interdit.

Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

Les annexes isolées de moins de 20m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivante :

- Les toitures doivent être au choix :
 - En aspect tuile,
 - Aspect verre,
 - Aspect zinc,
 - Aspect bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15° et 35°.

2) Façade des constructions

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » ou en meulières.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

Les annexes isolées de moins de 20m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivante :

- Les façades doivent être au choix :
 - En maçonnerie enduit aspect taloché ou gratté,
 - Aspect bois,
 - Aspect verre.

Les murs ou ouvrages édifiés en pierres de taille ou en briques prévues pour être apparentes doivent être préservés. Leur aspect doit être conservé.

3) Clôtures

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal). L'aspect plaque de béton est prohibé.

Les matériaux nus doivent être recouverts d'enduits similaires ou dans les mêmes tons que la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas d'intégration à l'environnement existant.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

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

Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement ne pourra être toléré dans une emprise de 5 mètres à partir du haut de berge des cours d'eau.

Au sein du sous-secteur UAzh et les zones avérées humides :

Les règles ci-dessus s'appliquent.

Les essences végétales doivent être compatibles avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE UA.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 30% de la surface doit être en espace de pleine terre.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 30% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans être inférieur à 25%.

2) Aménagement des abords des constructions

Les citernes, composteurs, poubelles, conteneurs, et cuves doivent être soit enterrés, soit dissimulés, et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure dans les dispositions générales du présent règlement, est interdite.

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

ARTICLE UA.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.) correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

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

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

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

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

2) Nombre d'emplacements de stationnement

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente à partir de 50m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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

Pour les opérations de constructions à usage d'habitation comportant 5 logements ou plus, il devra être prévu un emplacement de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements entamée.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés par l'État.

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

3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

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

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

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

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

4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR avec au minimum une place.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles devront présenter une largeur d'emprise répondant aux besoins de la circulation, en fonction du nombre de logements desservis, avec un minimum de 6 mètres. Elles devront comporter des aménagements cyclables et/ou piétons.

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur la RD405, sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UA.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Dispositions générales

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.

2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Les eaux pluviales ne sont pas raccordées sur ces dispositifs.

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

Les effluents non domestiques, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères etc. Avant d'être restituées au réseau pluvial collectif, les eaux pluviales et eaux de ruissellement doivent être gérées avec une régulation pour l'occurrence décennale correspondant à 1 litre/seconde/hectare, avec des dispositifs adaptés à la parcelle (noue, mare, réservoir enterré, toiture végétalisée...). Le raccordement au réseau collectif se fera en fonction des dispositifs présents en limite parcellaire (collecteur, caniveau). La restitution directe par infiltration est acceptée pour les espaces restés naturels (jardins, espaces verts) ou pour les emprises aménagées en structure filtrante (terrasse, allée gravillonnée...), en dehors des zones humides.

4) Les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau, qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. Il sera réalisé avec un débit de vidange adapté au collecteur.

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être rejetées au milieu naturel, ni dans le réseau d'eaux usées strictes (cas du réseau séparatif).

5) Réseau électrique

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB est concernée par :

- Des zones d'inondabilité liées à la Théroutanne et son bras secondaire ;
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Un périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- Les zones A et B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne valant PPRI ;
- Des zones humides avérées, un sous-secteur UBzh a été créé à cet effet ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN ».

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;

L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UB.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Exploitation forestière - Les constructions agricoles
Commerce et activités de services	Sont interdits : - Commerce de gros - Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UB :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol au sein du sous-secteur UBzh.

ARTICLE UB.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

2) Cas particuliers

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, la réglementation du sous-secteur UBzh s'applique.
- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UB.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées sur chacun des lots, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les façades des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte, ou aux constructions adjacentes.

Dans une bande de constructibilité de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions devront être implantées dans l'une des manières suivantes :

- À l'alignement de la voie,
- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée, sous condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions voisines,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

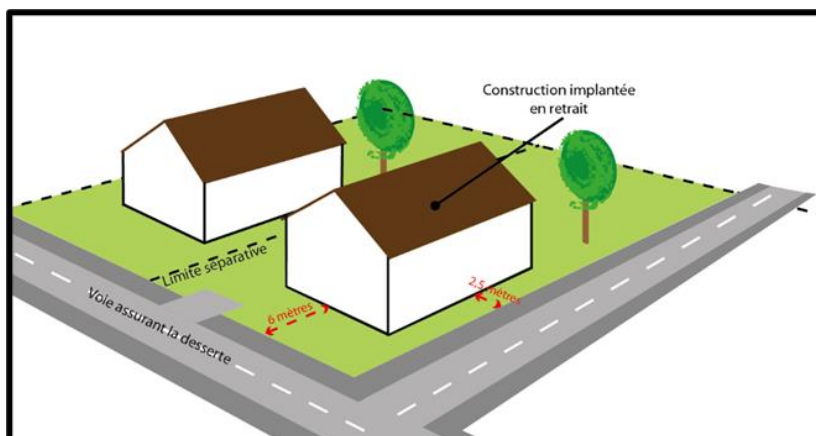
Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les annexes inférieures à 20m², de type abris de jardin.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des hauts de berges des cours d'eau, aucune construction n'est autorisée.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, l'implantation de la construction par rapport à la voie ne desservant pas la propriété sera interprétée par les dispositions du 2) du présent articles.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

Schéma d'illustration :



2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

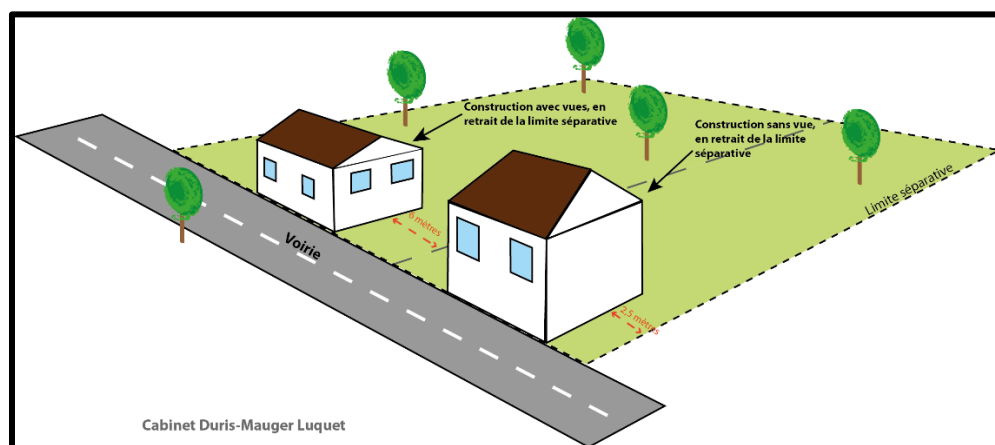
Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales en cas de murs aveugles.

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

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies créant des vues, devra être au moins égale à 6 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de façade ne comportant pas de baie.

Schéma d'illustration :



Les extensions de bâtiments existantes peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

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

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- Leur emprise au sol n'excède pas 10m² ;
- Leur hauteur ne dépasse pas 2,20 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

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

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

4) Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres (hors pignon) à l'égout du toit ou à l'acrotère

La hauteur minimale des constructions principales à l'égout du toit est de 3 mètres.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 5 mètres au faîtage.

5) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même unité foncière ne peut être supérieure à 40% de la superficie du terrain.

Les constructions existantes sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Exception :

Pour les constructions ayant une mixité d'usage, et les constructions à énergie positive, l'emprise au sol peut être augmentée à 50%.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, et d'isolation.

ARTICLE UB.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

La majorité de la zone UB est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords d'un monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

1) Les toitures

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir une intégration paysagère avec l'environnement urbain.

Il n'est pas fixé de pente de toiture pour les vérandas.

Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile.

L'aspect ondulés pour les toitures des vérandas est interdit.

Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré pour les lucarnes, la somme des largeurs de celle-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

Les annexes isolées de moins de 20m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivante :

- Les toitures doivent être au choix :
 - En aspect tuile et/ou non ondulé ayant la couleur de la tuile,
 - Aspect verre,
 - Aspect zinc,
 - Aspect bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15° et 35°.

2) Façade des constructions

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » ou en meulières.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

Les annexes isolées de moins de 20m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivante :

- Les façades doivent être au choix :
 - En maçonnerie enduit aspect taloché ou gratté,
 - Aspect bois,
 - Aspect verre.

Les murs ou ouvrages édifiées en pierres de taille ou en briques prévues pour être apparentes doivent être préservés. Leur aspect doit être conservé.

4) Les clôtures

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblages de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal claustra). L'aspect plaque de béton est prohibé.

Les matériaux nus doivent être recouverts d'enduits similaires ou dans les mêmes tons que la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

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

Aucun équipement de type palissade ou mur bahut faisant obstacle à l'écoulement ne pourra être toléré dans une emprise de 5 mètres à partir du haut de berge des cours d'eau.

Au sein du sous-secteur UBzh et les zones avérées humides :

Les règles ci-dessus s'appliquent.

Les essences végétales doivent être compatibles avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE UB.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 50% de la surface doit être en espace de pleine terre.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, un pourcentage inférieur à 50% est admis pour permettre une extension, une annexe ou une dépendance, sans être inférieur à 40%.

2) Aménagement des abords de la construction

Les citernes, composteurs, poubelles, conteneurs, et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment, et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure dans les dispositions générales du présent règlement, est interdite.

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

ARTICLE UB.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.) correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

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

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

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

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

2) Nombre d'emplacement de stationnement

Il est exigé au minimum :

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

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

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

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés de l'État.

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

3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activité économique et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.
- Pour la construction d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au minimum 1 place.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur la RD405, sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

Les voies devront présenter une largeur d'emprise répondant aux besoins de la circulation, en fonction du nombre de logements desservis, avec un minimum de 8 mètres. Elles devront comporter des aménagements cyclables et/ou piétons.

ARTICLE UB.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Dispositions générales

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.

2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Les eaux pluviales ne seront pas raccordées sur ces dispositifs.

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

Les effluents non domestiques, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères etc. Avant d'être restituées au réseau pluvial collectif, les eaux pluviales et eaux de ruissellement doivent être gérées avec une régulation pour l'occurrence décennale correspondant à 1 litre/seconde/hectare, avec des dispositifs adaptés à la parcelle (noue, mare, réservoir enterré, toiture végétalisée...). Le raccordement au réseau collectif se fera en fonction des dispositifs présents en limite parcellaire (collecteur, caniveau). La restitution directe par infiltration est acceptée pour les espaces restés naturels (jardins, espaces verts) ou pour les emprises aménagées en structure filtrante (terrasse, allée gravillonnée...), en dehors des zones humides.

4) Les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. Il sera réalisé avec un débit de vidange adapté au collecteur.

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être rejetées au milieu naturel, ni dans le réseau d'eaux usées strictes (cas du réseau séparatif).

5) Réseau électrique

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC est concerné par :

- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Un périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- Les zones A et B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne valant PPRI ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN » ;
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;

L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Les exploitations agricoles - Les exploitations forestières
Commerce et activités de services	Sont interdits : - Cinéma - Commerce de gros - Artisanat et commerce de détail
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UC :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UC.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet d'ensemble respectant une densité maximum de 65 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone
- Les équipements d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les piscines et annexes dans la limite de 20 mètres carrés.
- Les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2) Cas particuliers

- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.
- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.
- Les éléments bâtis identifiés comme remarquable aux documents graphiques ne devront pas subir de modifications importantes, impactant leur aspect initial à l'approbation du PLU.

ARTICLE UC.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées sur chacun des lots, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les façades des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

Dans une bande de constructibilité de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie, les constructions devront être implantées de l'une des manières suivantes :

- À l'alignement de la voie,
- En retrait de 6 mètres au minimum par rapport à la limite d'emprise publique ou privée, sous condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par un mur de clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions voisines,
- En prolongement de la façade d'une des constructions existantes sur la parcelle ou une parcelle adjacente. Une variation allant jusqu'à un mètre est tolérée.

Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les annexes inférieures à 20m², de type abris de jardin.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les constructions situées à l'angle de plusieurs voies, l'implantation de la construction par rapport à la voie n'assurant pas la propriété sera interprétée par les dispositions du 2) du présent article.

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales en cas de murs aveugles.

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

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade comportant des baies créant des vues, devra être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de façade ne comportant pas d'ouverture ou de baie.

Les extensions de bâtiments existants peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, s'il s'agit de permettre l'isolation extérieure de la construction dans la limite de 30 cm.

Pour une meilleure insertion paysagère, une distance de 6 mètres minimum doit être conservée entre les bâtiments et la limite séparative en fond de parcelle.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative dès lors que :

- Leur emprise au sol n'excède pas 10m² ;
- Leur hauteur ne dépasse pas 2,20 mètres à l'égout de toit ou l'acrotère.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

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

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 9 mètres au faîtage (cheminées exclues) ;
- 6 mètres (hors pignon) à l'égout du toit.

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

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

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

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

- Aux constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt général (la hauteur de la construction devra toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain),
- À la réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux réseaux ou à la voirie.
- L'extension et l'aménagement limités des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles du présent articles sont autorisés à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date de prescription du présent PLU dans les limites suivantes :
 - Les extensions, aménagements et parties surélevées s'inscrivant de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâti ne respectant ses caractéristiques architecturales ;
 - Les travaux soient limités et visent à assurer la mise aux normes de la construction en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, ou de sécurité.

5) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions sur une même unité foncière ne peut être supérieure à 30% de la superficie du terrain.

Les constructions existantes sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Exception :

Pour les constructions ayant une mixité d'usage, et les constructions à énergie positive, l'emprise au sol peut être augmentée à 35%.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité avec ces dispositions, ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, et d'isolation.

ARTICLE UC.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

La majorité de la zone UC est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords d'un monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

Les constructions faisant référence à un style architectural d'une autre région sont interdites (mas provençal, chalet montagnard...).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction. Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent donc être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

Les groupes extérieurs des systèmes de chauffage et/ou climatisation visibles sur les façades des constructions doivent être dissimulés.

L'aspect des cheminées doit être traité de la même manière que le reste de la construction.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les éléments bâtis identifiés comme « remarquables » doivent conserver leur aspect existant à la date d'approbation du PLU.

1) Les toitures

Les toitures des constructions principales doivent être essentiellement composées d'un ou plusieurs éléments de deux à quatre pans dont la pente sera comprise entre 35° et 45°, et ne comportant aucun débord sur les pignons. Elles pourront accessoirement comprendre des parties de plus faible pente ou en terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition de garantir une intégration paysagère avec l'environnement urbain.

Les toits plats sont autorisés à condition qu'ils soient soit végétalisés, soit accessibles à vocation de terrasse.

Il n'est pas fixé de règle de pente de toiture pour les vérandas.

Sauf pour les vérandas, les matériaux de couverture seront d'aspect tuile.

L'aspect ondulés pour les toitures des vérandas est interdit.

Lorsque l'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

- Les toitures doivent être au choix :
 - En aspect tuile et/ou non ondulé ayant la couleur de la tuile,
 - Aspect verre,
 - Aspect zinc,
 - Aspect bois.
- Les pans de toiture doivent être compris entre 15° et 35°.

2) Façades des constructions

Les murs doivent être couverts essentiellement, d'enduit aspect taloché ou gratté, en moellons à joints « beurrés » ou en meulières.

Règles applicables aux annexes isolées de moins de 20m²

Les annexes isolées de moins de 20m² doivent, soit respecter les règles énoncées ci-dessus, soit présenter l'aspect suivant :

- Les façades doivent être au choix :
 - En maçonnerie enduit aspect taloché ou gratté,
 - Aspect bois,
 - Aspect verre.

3) Les clôtures

Les clôtures des limites séparatives seront constituées soit de surfaces unies (haie, maçonnerie, grillage, etc.) soit d'assemblage de nombreux éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage bois ou métal claustra). Les plaques d'aspect béton sont interdites.

Les matériaux nus doivent être recouverts d'enduits similaires ou dans les mêmes tons que la construction principale.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

En exception des règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

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

Au sein des zones avérées humides :

Les règles ci-dessus s'appliquent.

Les essences végétales doivent être compatibles avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE UC.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 60% de la surface doit être en espace de pleine terre.

Les secteurs de pleine terre devront être soit plantés, soit engazonnés.

Les aires de stationnement devront être agrémentées d'un aménagement paysager intégrant au minimum un arbre pour 5 places de stationnement.

Les places de stationnement doivent être aménagées dans un revêtement semi-perméable.

2) Aménagements des abords des constructions

Les citernes et cuves doivent être enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

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

ARTICLE UC.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

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

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

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

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

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

2) Nombre d'emplacement de stationnement

Il est exigé au minimum :

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

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

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

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés par l'État.

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

3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif : 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3m² pour le local.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1,5m² de local pour 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activité économique et équipements publics : 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs.
- Pour les constructions d'établissement scolaire : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement doivent être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au minimum 1 place.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

La largeur des accès doit être au moins égal à 3,5 mètres.

Les voies devront présenter une largeur d'emprise répondant aux besoins de la circulation, en fonction du nombre de logements desservis, avec un minimum de 8 mètres. Elles devront comporter des aménagements cyclables et/ou piétons.

ARTICLE UC.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Dispositions générales

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.

2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Les eaux pluviales ne seront pas raccordées sur ces dispositifs.

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

Les effluents non domestiques, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères etc. Avant d'être restituées au réseau pluvial collectif, les eaux pluviales et eaux de ruissellement doivent être gérées avec une régulation pour l'occurrence décennale correspondant à 1litre/seconde/hectare, avec des dispositifs adaptés à la parcelle (noue, mare, réservoir enterré, toiture végétalisée...). Le raccordement au réseau collectif se fera en fonction des dispositifs présents en limite parcellaire (collecteur, caniveau). La restitution directe par infiltration est acceptée pour les espaces restés naturels (jardins, espaces verts) ou pour les emprises aménagées en structure filtrante (terrasse, allée gravillonnée...), en dehors des zones humides.

4) Les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. Il sera réalisé avec un débit de vidange adapté au collecteur.

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être rejetées au milieu naturel, ni dans le réseau d'eaux usées strictes (cas du réseau séparatif).

5) Réseau électrique

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE UC.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est concernée par :

- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Des zones d'inondabilité liées à la Therouanne et son bras secondaire ;
- Les zones A et B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne valant PPRI ;
- Un périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- Des zones humides avérées, un sous-secteur UEzh a été créé à cet effet ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN » ;
- Un site inscrit, le parc du Château du Gué-à-Tresmes.

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;

L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UE.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Les exploitations agricoles - Les constructions agricoles - Les exploitations forestières
Habitation	Sont autorisés sous condition : - Le logement - L'hébergement
Commerces et activités de service	Sont interdits : - Artisanat et commerce de détail - Commerce de gros - Commerce de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique Est autorisé sous condition : - Restauration
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt Est autorisé sous condition : - Bureau

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone UE :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- Les activités économiques soumis à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UE.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les activités économiques à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'équipement collectif existant à proximité.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisés et dans la limite d'un logement.
- Les équipements d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les annexes des constructions autorisées ou existantes dans la zone.
- Le logement à condition d'être nécessaire au gardiennage des constructions et installations autorisées.
- L'hébergement et la restauration à condition d'être directement liés aux constructions et installations autorisées.
- Les bureaux sous condition d'être directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Au sein du sous-secteur UEzh, les constructions autorisées citées ci-avant sous condition que soit mis en place le principe d'éviter, réduire, compenser, accompagner.

2) Cas particuliers

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, les constructions seront autorisées uniquement si le principe d'éviter, réduire, compenser, accompagner est mis en place.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.

ARTICLE UE.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées sur chacun des lots, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Les façades des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte, ou aux constructions adjacentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement par rapport aux voies de desserte. Dans le cas de retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des hauts de berges des cours d'eau, aucune construction n'est autorisée.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces mêmes limites latérales séparatives.

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives de fond de propriété.

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives, mesurée perpendiculairement en tout point d'une façade ou partie de façade, devra être égale à au moins 4 mètres.

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

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance fixée peut être réduite dès lors que des raisons techniques, architecturales, environnementales, ou de sécurité, liées au fonctionnement et à la nature des constructions l'imposent.

4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

5) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

1) Dispositions générales

Sont autorisées les architectures de style contemporain, sous condition d'être compatible avec le périmètre de protection au titre des monuments historiques.

Une partie de la zone UE est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques, et d'un site inscrit. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

2) Les toitures et façades

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

Les couleurs vives ne peuvent être utilisées que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

3) Les clôtures

La clôture est constituée au choix :

- D'un mur maçonné enduit
- De grilles ou grillage à maille rigide éventuellement posé sur un soubassement maçonné et doublée de plantations.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2 mètres ; sauf si les conditions de sécurité imposent une hauteur supérieure.

ARTICLE UE.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il est exigé un minimum de 10% d'espace de pleine terre.

2) Aménagements des abords des constructions

Les citernes et cuves doivent être soit enterrées, soit dissimulées dans un bâtiment.

ARTICLE UE.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

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

Les garages en sous-sols sont interdits.

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55m² de surface de plancher de construction.

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

3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

- Constructions à usage de bureaux : 1,5m² minimum par tranche de 100m² de surface de plancher
- Constructions à usage d'activités économiques et équipements publics : 1 place de vélos pour 10 employés, en prévoyant également des places visiteurs
- Constructions à usage d'établissements scolaires : 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves

4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à un espace commun ou une voie ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur fond voisin. Cet accès devra se faire directement par une façade sur voie de desserte. Les accès devront présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les voies devront présenter une largeur d'emprise adaptée aux besoins de la circulation, et en fonction notamment du nombre de logements desservis, avec un minimum de 5 mètres, avec un aménagement cyclable et/ou piéton.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le plus de gêne ou de risque pour la circulation est interdit.

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur la RD405, sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE UE.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Les eaux pluviales ne seront pas raccordées sur ces dispositifs.

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

Les effluents non domestiques, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire. Avant d'être restituées au réseau pluvial collectif, les eaux pluviales et eaux de ruissellement doivent être gérées avec une régulation pour l'occurrence décennale correspondant à 1 litre/seconde/hectare, avec des dispositifs adaptés à la parcelle (noue, mare, réservoir enterré, toiture végétalisée...). Le raccordement au réseau collectif se fera en fonction des dispositifs présents en limite parcellaire (collecteur, caniveau). La restitution directe par infiltration est acceptée pour les espaces restés naturels (jardins, espaces verts) ou pour les emprises aménagées en structure filtrante (terrasse, allée gravillonnée...), en dehors des zones humides.

Les bassins de rétention sont autorisés sous condition d'être végétalisés.

4) Réseaux divers

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

ARTICLE UE.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les réseaux d'énergie et de télécommunication doivent être enterrés.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

La zone 1AU est concernée par :

- L'aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Un périmètre de protection au titre des monuments historiques ;
- Un risque de pollution d'une partie de la zone 1AU ;
- Une orientation d'aménagement et de programmation : une opération d'ensemble est attendue ;
- Une bande inconstructible de 5 mètres de profondeur en zone 1AU ;

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Exploitation forestière - Les constructions agricoles
Commerce et activités de services	Sont interdits : - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma - Artisanat et commerce de détail - Hébergement hôtelier et touristique
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone 1AU :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AU.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Artisanat et commerce de détail : les dispositions nécessaires doivent être prises pour limiter les risques et nuisances pour le voisinage, le milieu environnant, et les paysages naturels.

2) Cas particuliers

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

ARTICLE 1AU.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La constructibilité des zones 1AU doit correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation, notamment en termes de mixité de logements.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURAL, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées sur chacun des lots, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

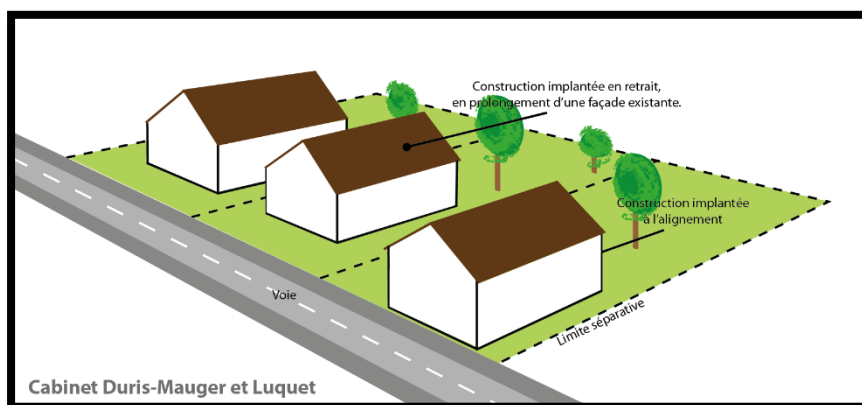
L'implantation des constructions par rapport à une voie privée existante ou à créer se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessous.
Les façades des constructions doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La construction principale devra s'implanter :

- Soit au ras de l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

Pour les constructions situés à l'angle de plusieurs voies, l'implantation de la construction par rapport à la voie ne desservant pas la propriété sera interprétée par les dispositions du 2) du présent article.

Schéma illustratif :



2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives latérales
- En retrait des limites séparatives

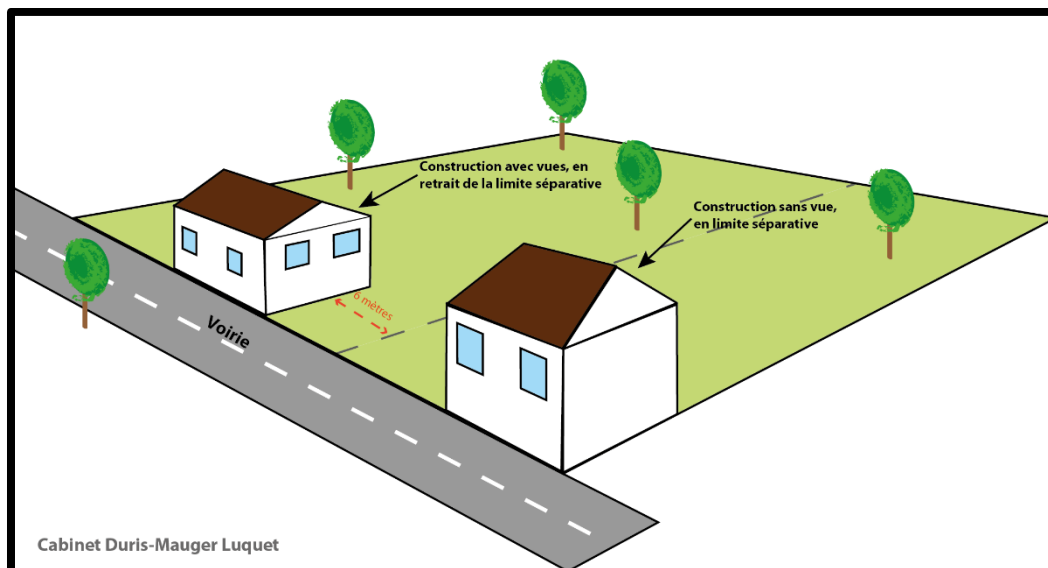
En cas de retrait, la distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les annexes peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

Par ailleurs, aucune construction ne pourra être implantée dans la bande inconstructible de 5 mètres identifiée au documents graphiques.

Schéma illustratif :



3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles, un espace conforme aux dispositions de lutte contre l'incendie et le passage des autres moyens de secours ou d'urgence, dans le respect des conditions de salubrité et de sécurité fixées par la réglementation en vigueur.

4) Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres de hauteur totale et présenter un maximum de 2 niveaux, R+combles ou attiques. La typologie d'habitat se conformera aux orientations d'aménagement et de programmation.

5) Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Exception :

L'emprise au sol pourra atteindre 60% dans le cas de constructions passives ou à énergie positive, ou bien utilisant une majorité de matériaux de construction écologiques.

ARTICLE 1AU.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales.* »

La majorité de la zone 1AU est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords d'un monument historique. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

Les constructions doivent répondre à une simplicité d'aspect, et veiller à l'intégration paysagère.

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

Les groupes extérieurs des systèmes de chauffage et/ou de climatisation visibles sur les façades ou pignons des constructions doivent être dissimulés.

L'aspect des cheminées doit être traité de la même manière que le reste de la construction.

1) Façades et matériaux

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

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

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

La couleur des enduits devra respecter la palette des nuances fournie dans les dispositions générales du présent règlement et être en harmonie avec celles des constructions déjà existantes dans la zone. Les exhaussements des sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

2) Toitures

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

Dans le cas de toiture à pente, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les annexes accolées ou isolées.

L'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes à capucine ou à fronton en façade sur rue.

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

Pour les toitures en pente, il est imposé un aspect de tuile d'une densité minimale de 22/m².

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

Les toitures terrasses sont autorisées sous condition qu'elles permettent la récupération des eaux pluviales. La couleur doit être de la même palette que les toitures en pente afin d'éviter une gêne visuelle liée à la réverbération de rayons lumineux, et garantir une bonne insertion dans le paysage urbain, ainsi qu'une intégration paysagère avec l'environnement.

3) Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou le terrain naturel.

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

- Soit d'éléments disposés verticalement, sur un soubassement maçonné, respectant les proportions 1/3 – 2/3, qui doit contenir au moins une ouverture de 15cm tous les 5 mètres pour permettre le passage de la petite faune ;
- Soit d'une haie d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé à maille carré ou rectangulaire de 15cm de côté minimum ;
- Lorsqu'il existe un mur ancien caractéristique, il est fortement recommandé de le conserver.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage à maille carré ou rectangulaire (type grillage noué ou grillage à mouton) de 15cm de côté minimum.

Il est rappelé, qu'en vertu du Code Civil, les haies doivent observer par rapport aux limites séparatives le recul minimum suivant :

- 0,5 mètre si la hauteur de la haie est inférieure à 2 mètres
- 2 mètres si la hauteur de la haie est supérieure ou égale à 2 mètres.

ARTICLE 1AU.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1) Surfaces libres, non imperméabilisées ou éco-aménageables

Pour les constructions nouvelles, un minimum de 40% de la surface doit en espace de pleine terre.

2) Aménagement des abords des constructions

Les citernes, composteurs, poubelles, conteneurs, et cuves doivent être soit enterrés, soit dissimulés dans un bâtiment, et ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Les nouvelles plantations doivent être choisies parmi la liste d'essences figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

Les haies de clôture doivent être composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum).

L'introduction d'espèces invasives avérées, dont la liste figure dans les dispositions générales du présent règlement, est interdite.

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

ARTICLE 1AU.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

Le stationnement des véhicules de toute nature (vélos, voitures, etc.) correspondant aux besoins des installations et constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur chaque unité foncière.

Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

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

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

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

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

2) Nombre d'emplacements de stationnement

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.
- Pour les constructions à usage d'activité et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher de construction.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente à partir de 50m² de surface de vente.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre d'hôtel et 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- Pour les hébergements de type EHPAD ou résidence intergénérationnelle : 1 place pour 5 chambres

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

Pour les opérations de constructions à usage d'habitation comportant 5 logements ou plus, il devra être prévu un emplacement de stationnement pour les visiteurs par tranche de 5 logements entamée.

Il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements financés par les prêts aidés par l'État.

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

3) Nombre d'emplacement pour le stationnement des vélos

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

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

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

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

4) Dispositions pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les parcs de stationnement doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

5) Dispositions pour les stationnements PMR

Dans les opérations comprenant plus de 4 logements, 5% des places de stationnement doivent être accessibles aux PMR, avec au moins 1 place.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU.8 : ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur un terrain voisin) à une voie publique ou privée, dont les configurations répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettent d'assurer la sécurité des usagers, la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les terrains se desservant par un passage commun, ne peuvent recevoir que des aménagements, des extensions de constructions existantes ou des annexes.

La largeur des accès doit être au moins égale à 3,5 mètres.

Les voies nouvelles structurantes devront présenter une largeur d'emprise répondant aux besoins de la circulation, en fonction du nombre de logements desservis, avec un minimum de 10 mètres. Elles devront comporter des aménagements cyclables et/ou piétons.

ARTICLE 1AU.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Dispositions générales

Le terrain doit être desservi en eau potable, électricité, assainissement eaux usées, avec des caractéristiques adaptées au projet.

Toute nouvelle construction doit détenir un espace permettant le stockage des bacs d'ordures ménagères, de déchets recyclables, de déchets verts.

2) Eaux usées

Un terrain pour recevoir une construction, installation nouvelle ou une opération d'ensemble, doit obligatoirement être desservi par un réseau de collecte des eaux usées domestiques. Le raccordement du terrain au réseau public d'assainissement doit se faire en séparant les eaux usées, des eaux pluviales.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Les eaux pluviales ne seront pas raccordées sur ces dispositifs.

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

Les effluents non domestiques, notamment industriels, susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement public ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

3) Eaux pluviales

Les eaux doivent être gérées sur le terrain, par infiltration drainage, récupération, noues paysagères etc. Avant d'être restituées au réseau pluvial collectif, les eaux pluviales et eaux de ruissellement doivent être gérées avec une régulation pour l'occurrence décennale correspondant à 1 litre/seconde/hectare, avec des dispositifs adaptés à la parcelle (noue, mare, réservoir enterré, toiture végétalisée...). Le raccordement au réseau collectif se fera en fonction des dispositifs présents en limite parcellaire (collecteur, caniveau). La restitution directe par infiltration est acceptée pour les espaces restés naturels (jardins, espaces verts) ou pour les emprises aménagées en structure filtrante (terrasse, allée gravillonnée...), en dehors des zones humides.

4) Les piscines

Les eaux de piscine ne peuvent être rejetées dans le réseau qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel. Il sera réalisé avec un débit de vidange adapté au collecteur.

Les eaux de vidange de piscine ne peuvent être rejetées au milieu naturel, ni dans le réseau d'eaux usées strictes (cas du réseau séparatif).

5) Réseau électrique

Le raccordement au réseau électrique des nouvelles constructions ou installations doit obligatoirement être réalisé avec le réseau public et opéré en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE 1AU.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communications électroniques à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion (à l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires).

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés devront permettre aux futures constructions de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est concernée par :

- L'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été annexé au présent règlement ;
- Un périmètre de protection de captage d'alimentation d'eau potable ;
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des arbres isolés, et des alignements d'arbres ou de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Des périmètres de protection au titre des monuments historiques ;
- Les zones A et B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne valant PPRI ;
- Des zones humides avérées, un sous-secteur Azh a été créé à cet effet ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN » ;
- Une bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des espaces boisés de plus de 100 hectares ;
- Des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;

L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Le présent tableau ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination.

Destinations des constructions	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Sont interdits : - Exploitation forestière
Habitation	Sont interdits : - L'hébergement Sont autorisés sous condition : - Logement
Commerce et activités de service	Sont interdits : - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma Sont autorisés sous condition : - Artisanat et commerce de détail - Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Sont interdits : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer sa destination, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions :

Habitation :

- Les logements

Commerce et activités de service :

- L'artisanat et le commerce de détail
- L'hébergement hôtelier et touristique

Au sein de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des espaces boisés de plus de 100 hectares, aucune construction n'est autorisée.

Au sein du sous-secteur Azh :

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

L'occupation du sol ne peut être que naturelle ou agricole.

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

Sont interdits en zone Azh :

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

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone A :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les campings
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol au sein du sous-secteur Azh.

Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumises aux règles précédemment citées.

ARTICLE A.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les habitations nécessaires au logement des exploitants agricoles à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation ; une seule habitation par exploitation agricole ne sera autorisée.
- Les logements à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.
- L'hébergement hôtelier et touristique à la condition exclusive qu'il soit sous forme de gîtes et chambres d'hôtes et à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.

- L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 100m² de surface de plancher sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté et à condition d'être créées au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination.
- Les annexes, extensions et dépendances des habitations existantes, dans la limite de 40m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...) y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités.
- Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les dépôts de matière liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des extensions des constructions existantes sous réserve des dispositions prévues au 2) du présent article, et des locaux techniques des administrations publiques (station d'épuration) dont la localisation est justifiée

2) Cas particuliers

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa de retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, les constructions ne seront pas autorisées.
- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire intercommunal.

ARTICLE A.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement d'au moins 6 mètres.
Aucune construction ne sera autorisée dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau.

Exception :

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 10 mètres.

Exception :

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas accolées, la distance minimale à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière est de 4 mètres.
La distance maximale est de 10 mètres.

Exception :

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4) Hauteur maximale des constructions

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.
La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur à l'égout du toit au moins égale à 3 mètres.

La hauteur totale des annexes liées à l'habitation ne doit pas excéder 5 mètres.

Exception :

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteur compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

5) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

La zone A est concernée par des périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est conforme, et doit être respecté.

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

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

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

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

Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement ne pourra être toléré dans une emprise de 5 mètres à partir du haut de berge des cours d'eau.

ARTICLE A.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (dans les dispositions générales du présent règlement) est interdite.

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

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable, et doit faire l'objet d'une compensation par élément de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysager équivalente.

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Au sein de la bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des espaces boisés de plus de 100 hectares, les plantations doivent être essentiellement des espèces forestières.

ARTICLE A.7 : STATIONNEMENT

1) Dispositions générales

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent stabilisées et perméables.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Ces places devront être matérialisées en dehors de l'emprise de la construction.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A.8 : ACCÈS ET VOIRIE

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

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

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

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

Aucun accès direct supplémentaire n'est autorisé sur la RD405, sauf accord explicite du gestionnaire de la voirie.

Les modifications d'entrées de parcelles, la stabilisation des chemins d'exploitation... ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines en aval. Des aménagements devront être proposés.

ARTICLE A.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

1) Eau potable

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

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, il est possible d'effectuer une alimentation par captage, forage ou puits conformes à la réglementation sanitaire en vigueur (à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression).

2) Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

3) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Une partie de la zone N est concernée par :

- L'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux, pour lequel un guide de construction en milieu argileux a été ajouté aux dispositions générales du présent règlement ;
- Des périmètres de protection au titre des monuments historiques ;
- Les zones A et B d'inondabilité du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne du PPRI ;
- Des zones humides avérées, un **sous-secteur Nzh** a été créé à cet effet ;
- Des zones potentiellement humides, identifiées sur une carte annexée au PLU « Zones humides DRIEAT et AVEN » ;
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des terrains situés en bordure de la Théroutanne destinés à faciliter la libre circulation des eaux en cas de crues de la rivière, un **sous-secteur Ni** a été créé à cet effet ;
- Des parcs, bois, espaces naturels aménagés ou destinés à l'être pour une fréquentation du public, un **sous-secteur Np** a été créé à cet effet ;
- Des jardins permettant un espace de respiration au cœur du bourg, un **sous-secteur Nj** a été créé à cet effet ;
- Une bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour des espaces boisés de plus de 100 hectares ;
- Des éléments écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

La loi sur l'eau n'interdit pas l'imperméabilisation des sols en zone humide ; elle la conditionne à la production d'une étude et l'obtention d'un accord de la Préfecture avec une instruction plus ou moins poussée en fonction de la surface impactée donc du régime de la procédure (Déclaration ou Autorisation). Quel que soit le projet, il devra tenir compte de :

- L'orientation n°1.1 du SDAGE 2022-2027, et plus particulièrement des dispositions n°1.1.2, 1.1.3 et 1.1.4 ;
- Les objectifs communs au SDAGE et au PGRI avec respectivement les dispositions n°1.2.1 et 2.C.1 ;

L'orientation n°1.3 du SDAGE 2022-2027 garantissant la mise en œuvre efficace de la démarche ERC (Éviter, Réduire, Compenser), et plus particulièrement les dispositions n°1.3.1 et 1.3.2.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N.1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

Destinations des constructions	Sous-destinations
Habitation	Sont interdits : - L'hébergement Autorisés sous condition : - Le logement
Commerce et activités de service	Sont interdits : - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Sont interdits : - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Autres équipements recevant du public Autorisés sous condition : - Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés - Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Sont interdits : - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

1) Usages et affectations des sols interdits – Constructions et activités interdites

En plus des destinations listées dans le tableau ci-dessus, sont interdits en zone N :

- Toute construction ou installation engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement naturel
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération
- Les dépôts de plus de 3 mois non liés à une activité autorisée sur la zone
- Les habitations légères de loisirs (pour habitation principale ou secondaire) de type « chalet » ou autre
- Les stationnements de caravane ou de camping-car s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Tout type de construction, utilisation ou occupation du sol au sein du sous-secteur Nzh excepté ceux mentionnés ci-après

- Tous travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagements susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Dans une bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction et installation est interdite.

Dans une bande de 20 mètres de protection des lisières de certains massifs boisés, repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction et installation est interdite.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des hauts de berges des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs), est interdit :

- Toute construction,
- L'entreposage de matériel,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

Dans le sous-secteur Nzh, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement et le comblement, les dépôts divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans le sous-secteur Ni, sont interdits :

- Tout type de construction, aménagement ou usage des sols.

Les affouillements et exhaussements de sol, ainsi que l'entreposage de tout matériel.

ARTICLE N.2 : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉS SOUS CONDITION

1) Usages et affectations des sols soumis à conditions particulières – Constructions et activités soumises à conditions particulières

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ainsi que dans les espaces boisés non classés suivant les dispositions de l'article L124-5 du code forestier.
- Les constructions, installations et ouvrages situés dans le périmètre du Plan des Surfaces Submersibles valant PPRI, devront respecter les dispositions applicables au titre de la prévention des risques d'inondabilité, rappelés dans les dispositions générales du présent règlement.
- Les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétons.
- Les reconstructions à l'identique, modernisation des constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU, et légalement autorisés, notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité et leur insertion dans le paysage et l'environnement communal.

- Les travaux visant l'aménagement des berges ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien, au fonctionnement et à l'exploitation de l'usine élévatoire de Villers-les-Rigault peuvent être admis, dès lors qu'ils garantissent la préservation du caractère naturel du site et assurent leur mise en valeur.
- Les constructions et équipements nécessaires à l'entretien du canal de l'Ourcq et de la Therouanne.

Dans le sous-secteur Nj :

Seules les annexes à l'habitat de moins de 20m² de surface de plancher par unité foncière sont autorisées.

Dans le sous-secteur Np :

- Les constructions à usage d'habitation destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone ;
- Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement de la zone ;
- Les aménagements et infrastructures destinés à renforcer les continuités urbaines entre secteurs de la commune comme chemin ou voirie légère ;
- Les équipements sportifs sous condition d'être perméable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, et ceux rendus nécessaires pour des raisons de sécurité et pour l'aménagement d'ouvrage destinés à renforcer les continuités urbaines.

Dans le sous-secteur Nzh :

- Les travaux nécessaires à la restauration des zones humides et visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations nécessaires à l'activité forestière, à condition qu'elles respectent l'équilibre du milieu ;
- L'aménagement d'accès de nature perméable
- Les travaux, occupations, utilisations du sol ou aménagements nécessaires à l'entretien et à l'exploitation liés à l'exercice de la compétence assainissement des eaux usées sont autorisés, sous réserve de l'application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet.

Au sein de la réserve naturelle régionale :

Seuls sont autorisés les constructions, les installations, les occupations et usages des sols mentionnés au plan de gestion de la réserve.

Les conditions d'accès, les règles de gabarits et d'implantation devront également respecter le plan de gestion. Si aucune règle n'est définie, ce sont celles du présent règlement qui s'appliquent.

2) Cas particuliers

- Avant tout projet, une étude des sols doit être réalisée en raison de la présence de l'aléa de retrait-gonflement des argiles.
- Les constructions situées en zone potentiellement humide (classe B) doivent faire l'objet d'une étude correspondant aux critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides avérant l'absence de zones humides. Dans le cas contraire, le règlement du sous-secteur Nzh s'applique.

- Les constructions doivent correspondre aux exigences établies par le Plan des Surfaces Submersibles telles qu'elles sont décrites dans les dispositions générales.

ARTICLE N.3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N.4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Aucune construction, installation ou ouvrage ne peut être identifiée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, des réseaux de distribution de l'énergie ou des réseaux hydrologiques, peuvent néanmoins être admis à une distance moindre, à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.
- L'implantation de toute construction, installation et ouvrage doit respecter les contraintes issues de la réglementation propre au cours d'eau. Dans une bande de 10 mètres de large établie de part et d'autre des hauts de berge des cours d'eau, aucune construction, travaux, installation ne peut être autorisé, en l'absence de disposition particulières.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, la marge de reculement doit être au moins égale à 5 mètres.

Exception :

Les règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4) Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être maîtrisée et garantir une intégration paysagère avec le reste de la zone.

5) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le sous-secteur Np :

L'emprise des constructions ne devra pas excéder 2% de la surface affichée en zone Np, et ne peuvent dépasser 200m² de surface de plancher par installation individuelle.

ARTICLE N.5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

Conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des prescriptions monumentales* ».

Une partie de la zone N est inscrite dans le périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire pour tout projet.

À ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération en vue d'une intégration à l'environnement, aux sites et aux paysages :

- La localisation et l'implantation du projet (topographie, vue, sensibilité, environnement bâti...);
- Les éléments paysagers existants comme bosquets, haie, jardin-verger, bois, cours d'eau... ;
- Les éléments naturels du site, comme le couvert végétal.

Chaque construction nouvelle, bâtiment et aménagement doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée, notamment par les matériaux, les percements, leur implantation par rapport à l'environnement ou au site ainsi que la prise en compte des constructions avoisinantes existantes.

Aucun équipement de type palissade ou mur buffet faisant obstacle à l'écoulement ne pourra être toléré dans une emprise de 5 mètres à partir du haut de berge des cours d'eau.

Au sein du sous-secteur Nzh :

Les règles ci-dessus s'appliquent.

Les essences végétales doivent être compatibles avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE N.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (aux dispositions générales du présent règlement) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées dans les dispositions générales du règlement.

Tout arrachage ou défrichage des haies ou des éléments écologiques repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au document graphique, doit être précédé d'une déclaration préalable, et doit faire l'objet d'une compensation par élément de fonctionnalité hydraulique, écologique ou paysager équivalente.

ARTICLE N.7 : STATIONNEMENT

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être stabilisées et perméables. Les espaces enrobés devront être limités.

Dans le sous-secteur Nr et Nzh :

Sont autorisés les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et la préservation de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées par quelques matériaux que ce soit, et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Il est préconisé des structures de type « dalle-gazon-béton ».

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N.8 : ACCÈS ET VOIRIE

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

Les modifications d'entrées de parcelles, la stabilisation des chemins d'exploitation... ne doivent pas aggraver ou concentrer les ruissellements sur les parcelles riveraines en aval. Des aménagements devront être proposés.

ARTICLE N.9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

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

En l'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, il est possible d'effectuer une alimentation par captage, forage ou puits conformes à la réglementation sanitaire en vigueur (à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression).

ARTICLE N.10 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

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

BÂTIMENTS REMARQUABLES

Les éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

1. Maison – 40 rue de Montier



La construction est protégée pour l'aspect de la façade et ses modénatures, ainsi que son gabarit.

2. Maison – La Grande Ruelle



La construction est protégée pour l'aspect de la façade et ses modénatures, ainsi que son gabarit.

3. Maison – 45 rue de la Poste



Ancienne poste de Congis-sur-Thérouanne, sa protection vise le caractère architectural et historique pour la commune. La construction est protégée pour l'aspect de la façade et ses modénatures, ainsi que son gabarit.

4. Maison – 35 rue de la Poste



Avec le même aspect et gabarit que l'ancienne poste, son aspect, ainsi que son gabarit sont à protéger.

5. Corps de ferme – 11 rue de Lizy



Le corps de ferme, et notamment son implantation en forme de U, est à conserver.

6. L'église – Place de l'Église



L'église communale étant protégée au titre des monuments historiques, il convient de l'identifier.

7. L'usine élévatoire de Villers-les-Rigault



L'usine élévatoire étant protégée au titre des monuments historiques, il convient de l'identifier.

8. Le château du Gué-à-Tresmes



Le Jour ni l'Heure : château du Gué-à-Tresmes, 1775, Congis-sur-Thérouanne, Seine-&-M., samedi 19 juin 2010, 12:07:55

Le château du Gué-à-Tresmes étant protégé au titre des monuments historiques, il convient de l'identifier.

9. Les bornes royales



Ce sont des éléments historiques à préserver.

10. Le château de Villers-les-Rigault



Le château, située dans les espaces boisés non loin du hameau de Villers-les-Rigault est une trace du passé historique à conserver.