



PRECY-SUR-MARNE

Commune du Département de
Seine et Marne

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

APPROBATION



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
1 Les règles d'urbanisme.....	3
2 Les définitions.....	3
3 Les modalités d'application.....	4
Zone UA	5
ZONE UB.....	13
ZONE UL.....	20
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A	23
ZONE A.....	23
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	27
ZONE N.....	27
ZONE Nzh	30
ZONE NL	32
ZONE NC	35

1 LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

2 LES DÉFINITIONS

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voie », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quelque soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas 20% de la surface de plancher existante.
- Sont considérées comme des annexes :
 - les édifices non habitables et de moins de 30 m² d'emprise au sol
 - une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

3 LES MODALITÉS D'APPLICATION

- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces
 - les matériaux imperméables, même posés de manière éparses
 - les matériaux drainants
 - les stabilisations du sol
 - Les revêtement ajourés du type lattes de bois, dalles over green,

Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.

- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considèrent à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou la construction considérée.
- La vocation de la construction est attaché à sa configuration et non au statut de l'occupant.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait, ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.
- Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de réglementer l'article 5 relatif à la superficie des terrains, et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols. Ces deux articles ont été enlevés du présent document de prescriptions réglementaires.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement,

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,

Les aménagements suivants et les constructions qui y sont liées le cas échéant, :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- Les activités artisanales à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m²,
- Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UA3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie,
- Les annexes.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à un espace commun existant,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les aménagements et les constructions se desservant sur la ruelle Charognard sont interdits.

ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Dans les constructions de plus de 200m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

Il doit se situer à proximité de la voie empruntée par les véhicules de ramassage des ordures ménagères, soit sur le terrain propre à l'opération, soit sur un autre espace.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être aménagée,
- les voies et liaisons piétonne de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules léger et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules léger puissent faire demi-tour.

UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable par le réseau public
 - en électricité,
 - par l'assainissement collectif eaux usées,
- avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

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

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

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

POUR LES PISCINES

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

UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit avec une façade ou un pignon en limite de la voie,
- Soit avec un retrait d'au moins 1 m par rapport à la voie.

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

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 6 m des limites de voies.

Les façades ou les pignons à moins de 6 m de la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à

la voie.

TOUTEFOIS

Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait de 1 m minimum lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales qui se desservent sur un espace commun existant doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 m de la limite avec l'espace commun.

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5m.

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6 m.

L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours commune.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les dispositions générales, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle baie doit respecter la règle générale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum d'1m.

UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 3,5m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7m à l'égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage,

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Au-delà d'une bande de 20 m depuis la voie, les constructions ne peuvent excéder 5 m de hauteur totale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

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

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

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions de conception bioclimatique ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions

édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :

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

VOLUMÉTRIE

Les parties de constructions à la limite de la voie doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 4 m de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates à dominante rouge brique
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNON

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

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

Les murs en bois apparent doivent être de teinte naturelle.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix ou en tout :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- un encadrement des baies de 15 cm minimum,
- un encadrement de façade ou de pignon de 15 cm minimum,

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d'un mur,
- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Les murs et murets doivent être soit enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas être visibles depuis les abords de la construction. Elles doivent donc se situer le cas échéant, à l'intérieur du bâtiment.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

UA12 - STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

- dans des locaux ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur autre que la porte d'accès au garage,
- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Il doit être aménager des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- pour les logements de plus de 200 m² de surface de plancher : 0,75 m² par 50 m² de surface de plancher
- pour les bureaux, artisanat : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

RATIOS MINIMAUX AUX STATIONNEMENTS DES VOITURES

En dehors de cas prévus à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

De plus, pour les lotissements et ensembles de constructions comprenant plus de 300 m² de surface de plancher de construction principale à usage de logement, il doit être créé sur un espace collectif au moins un emplacement par 300 m² de surface de plancher.

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

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

- pour une activité économique de commerce ou de bureau,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.

UA13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée

UB1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- artisanat,
- commerces,
- entrepôts,
- agricole ou forestière,

Les aménagements suivants et leurs constructions qui y sont liés le cas échéant :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- parc d'attraction et aires de jeux ou de sports,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- aires de stationnement ouvertes au public y compris quand elles accueillent moins de 10 unités.

UB2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les bureaux, à conditions qu'ils n'induisent pas de fréquentation du public et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

L'hébergement hôtelier dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

UB3 - VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la fréquentation de la voie,
- Les annexes.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les constructions et les aménagements se desservant sur le chemin du haut des Larris sont interdites.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite doit être ménagée,
- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 m,
- le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 m, doit être aménagé sur au moins 1 coté,
- les voies et liaisons piétonne de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif,
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules léger et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Toutefois si une voie fait moins de 50 m de long et si elle est pourvue à son début d'un espace pour recevoir les containers d'ordures ménagères, elle peut être aménagée de telle sorte que seuls les véhicules léger puissent faire demi-tour.

UB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux,
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être sur un terrain desservi :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement collectif eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

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

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

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées à moins de 100 m, /ou en cas d'impossibilité de se raccorder au réseau notamment du fait de dénivelé/, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par les engins.

EAUX PLUVIALES

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions principales doivent s'implanter :

- Soit en limite,
- Soit en retrait d'au moins 4m par rapport à la voie.

Les abris de jardin non maçonnes peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, mais en dehors du secteur de continuité écologique.

Toutefois les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux dispositions générales.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait de 1 m minimum lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales et les annexes doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Les parties de construction en limite séparative ne peuvent excéder 13 m, au total sur chaque limite séparative.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3,5m.

Toutefois les abris de jardin non maçonnés doivent s'implanter en retrait d'au moins 1 m .

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

L'ensemble de ces règles doivent être respectées même en cas de servitudes de cours commune.

TOUTEFOIS

Les extensions peuvent réduire le retrait minimal de 3,5m, à celui observé par la construction existante sans être autorisée à excéder le linéaire de 13 m sur limite.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite soit avec un retrait minimum d'1m.

UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 8 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

L'emprise au sol de chaque bâtiment ou ensemble de bâtiment en continuité ne peut excéder 200 m².

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque leur fonctionnement l'impose.

UB11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉ

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

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

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le tiers de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES

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

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement des baies.

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

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

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

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

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

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les clôtures doivent comprendre une haie d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage.

Les éventuels grillages doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

UB12 - STATIONNEMENT

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

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

RATIOS MINIMAUX

En dehors de cas prévus à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 55 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les autres destinations.

Pour les logements ce ratio sera respecté avec un minimum de 2 places par logement.

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à l'exception d'une emprise de 2,5 x 5 m pour le stationnement d'un véhicule.

DANS LES ESPACES BOISES PROTÉGÉS

Le terrain doit être arboré à raison d'au moins un arbre de haute tige ou de fruitiers par 100 m².

UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UB16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UL

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

UL1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol non autorisées à l'article UL2

UL2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les campings à conditions :

- que les habitations légères de loisir n'excèdent pas 20% du nombre d'installations admissibles,
- que ces habitations légères de loisir ne soient pas localisées dans la zone inondable,
- que les constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement du camping soient localisées en dehors de la zone inondable.

UL3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

UL4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinées à recevoir des personnes doivent être desservies :

- en eau potable par le réseau public,
- en électricité,
- par l'assainissement collectif eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

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

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

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

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

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

UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un retrait d'au moins 3 m des limites du terrain.

UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un retrait d'au moins 3,5 m des limites du terrain.

UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions hors habitations légère de loisir ne peut excéder 10 % de la superficie de la propriété et 300 m².

UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

UL11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions doivent avoir un traitement architectural homogène.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les clôtures doivent comprendre une haie d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage

Les éventuels grillages doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

UL12 - STATIONNEMENT

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

UL13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé en dehors des emprises de constructions.

Les parties sous les habitations légères de loisirs doivent rester perméables et être aménagées pour permettre la libre circulation et infiltration des eaux pluviales.

UL15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

UL16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2.

A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et les aménagements agricoles à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans le terrain.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

A3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

RÉSEAU D'EAU POTABLE

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

LES EAUX USÉES

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

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

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

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire avec un débit maximal de 1l/s/ha

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

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

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

A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 10 m des voies et de l'emprise publique de la Marne.

Toutefois, cette distance peut être réduite à :

- 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m,
- 5 m pour les annexes et les extensions des habitations existantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

Toutefois, cette distance peut être réduite :

- à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m.
- au retrait au moins égal à celui observé par l'habitation existante.

A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Les annexes doivent être implantées à moins de 10 m de l'habitation principale.

A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % y compris des piscines et des terrasses.

De plus les annexes ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol.

A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES ANTENNES, PYLÔNES ET MÂTS

Il n'est pas fixé de règle.

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 15 m.

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

A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être :

- Soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.
- Soit être de couleur :
 - Gris soutenu,
 - Marron,
 - Vert foncé.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les clôtures en limite séparative doivent comprendre une haie d'essences variées et locales.

Les éventuelles grillages, murs ou autres éléments doublant cette haie, doivent ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Il n'est pas fixé de règle.

A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement et qu'ils ne soient pas incompatibles avec une activité agricole ou forestière dans le terrain.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

N3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

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

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2 m.

N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 2 m

N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 10m

N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

N12 - STATIONNEMENT

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

N13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - COEFFICIENT DE BIOTOPE

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, toute imperméabilisations est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

La plantation de végétaux invasifs est interdite.

DANS LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS

les boisements doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que pour :

- aménager des allées
- aménager des aires de stationnement ouvertes au public

- réaliser des aménagements permettant des activités de loisirs

N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

Sont interdits 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.

NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité, la gestion et la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu.

NZH3 - VOIES ET ACCÈS

Sans objet.

NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle.

NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

NZH12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

NZH13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Les déboisements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

Les végétaux invasifs sont interdits.

NZH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

NL1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2.

NL2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les campings à conditions :

- que les constructions et installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers,
- qu'ils ne comportent pas d'habitations légères de loisir,
- que les constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement du camping présentent un plancher situé au-dessus de la cote inondable,
- que l'exploitation du terrain de camping soit saisonnière, afin d'éviter les périodes hivernales d'inondation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide ou d'une autre zone humide.

NL3 - VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours et dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

NL4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

I. Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable
- en électricité, avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un retrait d'au moins 3 m des limites du terrain.

NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et les habitations légères de loisirs doivent respecter un retrait d'au moins 3,5 m des limites du terrain.

NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

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

NL11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions doivent avoir un traitement architectural homogène.

NL12 - STATIONNEMENT

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

NL13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS – COEFFICIENT DE BIOTOPE

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé en dehors des emprises de constructions.

NL15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NL16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Il s'agit d'un secteur de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) accueillant des installations classées.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE D'INONDATION

Les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

NC1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et aménagements ne figurant pas à l'article NC2.

NC 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sont autorisés :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ayant une activité de production, traitement, valorisation, stockage, transit et de chargement/déchargement de matériaux de recyclage et de déchets, ainsi que toutes activités à vocation logistique fluviale,
- les constructions et installations nécessaires à l'activité du site et l'implantation des différents réseaux nécessaires sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements ou exhaussements des sols à condition que ceux-ci soient directement liés aux travaux de construction ou aménagement du site et à l'activité de carrière si elle existe,
- la création et l'aménagement, en bord de Marne, de quais et d'équipements pour le développement du trafic fluvial,

A condition de ne pas porter atteinte à un secteur de continuité écologique ou un site Natura 2000 et en tenant compte des prescriptions particulières relatives au site Natura existant.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus ne le sont que sous réserve d'une remise en état progressive du site en espaces écologiques, à la fin de l'exploitation. Dans le cadre de cette remise en état sont autorisées les occupations et utilisations du sol visant à accueillir des professionnels de l'étude des milieux naturels du site ou du public dans un cadre éducatif ou de sensibilisation.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les aménagements et les constructions ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à une zone humide où le cas échéant à condition que cette atteinte à la zone humide soit compensée par la mise en valeur d'une autre partie de cette zone humide où d'une autre zone humide.

NC3 – VOIES ET ACCÈS

Les constructions et les aménagements susceptibles d'être accessibles aux véhicules doivent être sur un terrain qui a un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours et dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

NC4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Les constructions et aménagements destinés à recevoir des personnes doivent être desservis :

- en eau potable
- en électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

EAUX USÉES

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

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

NC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et aménagements doivent respecter un retrait d'au moins :

- 10 m des axes routiers et des rives d'un cours d'eau ou plan d'eau public,
- 3 m des autres voies pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

NC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et aménagements doivent respecter un retrait :

- d'au moins 3 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- d'au moins 10m dans les autres cas.

NC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

NC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 1%.

NC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8m.

NC11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et aménagements ne doivent pas porter atteinte au paysage ou à l'environnement.

Les constructions ne doivent intégrer :

- ni matériaux ou panneaux réfléchissant à plus de 3 m du sol naturel,
- ni matériaux brillants,
- ni couleur vive.

CLÔTURE

La clôture d'un terrain doit être composée d'une haie d'essences locales.

NC12 – STATIONNEMENT

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

NC13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, COEFFICIENT BIOTOPE

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, en eau ou non de manière permanente, toute imperméabilisation est interdite sauf pour la réalisation d'une plate-forme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans une bande de 5 m de part et d'autre des mares ou des cours d'eau, la végétation ripisylve doit être préservée.

Aucun aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 10 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

NC15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

NC16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.