

DEPARTEMENT DE
SEINE-ET-MARNE

Commune de LUZANCY



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

Vu pour être annexé à la
délibération du :

2 juillet 2018

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la
communauté

d'agglomération et

Signature du Président :

Par délégué
le 2^{ème} Vice-Président

L. RICARD



géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Sommaire

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	3
Objets de la réglementation	7
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	24
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE	37
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UH	44
Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone UY	51
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER... 55</u>	
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone AU	57
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u>	67
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A	68
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</u>	79
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N	80
<u>TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....</u>	91
<u>ANNEXES :</u>	97
Annexe 1 : Nuancier réalisé par le CAUE 77	99
Annexe 2 : Liste d'espèces végétales préconisées.....	100
Annexe 3 : Liste des espèces invasives	105
Annexe 4 : Guide de recommandations	112

Titre 1:

Dispositions générales





La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (IV) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1^{er} janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

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

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines

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

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

Sur le territoire de LUZANCY, on distingue :

- **La zone UA** qui correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Luzancy et des hameaux de Messy et de Courtaron, affectés essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et activités qui en sont le complément ;

- La zone UB, aux zones d'extension périphériques des parties anciennes, également dédié à l'habitat, sous forme de constructions peu denses ;
- La zone UE, tenant compte des installations présentes sur le site de l'ancienne briqueterie ;
- La zone UH, concernant les habitations constituant le hameau de Vauharlin ;
- La zone UY, correspondant à l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer.

Les zones à urbaniser

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

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

Les zones agricoles

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

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

La zone agricole comporte un *secteur Ac*, au sein duquel l'exploitation de carrières est autorisée ;

Les zones naturelles et forestières

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

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou

écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Objets de la réglementation

À chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres II, III, IV et V du présent règlement.

Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

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

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

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- Les lisières de forêt à protéger de l'urbanisation nouvelle ;

- Les zones à risques d'inondation identifiées par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne ;
- Les chemins de randonnées inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée ;
- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des emplacements réservés figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement de voirie (Ruelle de la Goulotte)	350m ²	Commune de Luzancy
2	Arrêt de bus sur Courtaron	380m ²	Commune de LUZANCY
3	Placette de retournement, rue de la Ferté-Sous-Jouarre	600m ²	Commune de LUZANCY
4	Placette de retournement,	625m ²	Commune de Luzancy
5	Aménagement du carrefour au niveau de la RD402 et de la rue du Puits Bidon	1 540m ²	Commune de Luzancy
6	Aménagement du carrefour entre la RD 402 et le chemin du cimetière (Chemin dit de Queue	900m ²	Commune de LUZANCY
7	Elargissement de voirie, rue de Messy	1 015m ²	Commune de LUZANCY
8	Aménagement du carrefour entre la Rue de Messy et la Rue des Jardinets	470m ²	Commune de LUZANCY
9	Elargissement de voirie Rue Alexandre Bouché, près du pont de la voie ferrée	600m ²	Commune de Luzancy
10	Aménagement de voirie Rue Alexandre Bouché, pour les circulations de bus	560m ²	Commune de Luzancy

Titre 2 :

Dispositions applicables aux zones urbaines



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

Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du bourg de LUZANCY affectée essentiellement à l'habitat, aux équipements, aux services et activités qui en sont le complément habituel. Elle présente des caractéristiques architecturales intéressantes.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'intérêt Général, le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

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

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.C « Plan Annexe – Servitudes & autres contraintes » (10 mètres de part et d'autre de la RD 402 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Dans l'ensemble de la zone UA, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, est soumis à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

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

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

- ↳ Les terrains de camping et de caravaning ;
- ↳ Les habitations légères de loisirs ;
- ↳ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↳ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ Les casses automobiles ;

Au sein des zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- ↳ Les sous-sols.
- ↳ Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement, hors cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés sous condition :

- ↳ Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone ;
- ↳ Les constructions à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée dans la zone ;
- ↳ Les installations classées soumises à déclaration préalable, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- ↳ L'aménagement, ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher préexistante, des installations classées existantes, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- ↳ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, les clôtures sont autorisés à condition de ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Sont en principe autorisés, après déclaration préalable :

- ↳ la réalisation d'équipements et 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 le pétitionnaire,
- ↳ les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ↳ les constructions et aménagement 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.

En zone B où la hauteur de submersion est inférieure à 1,00m, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts (zone A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1,00m lors de la crue de référence, seules seront autorisées les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

Dans les zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions :

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

- L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
 - Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1995, prise comme référence.
- ↳ Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus des eaux atteint par la crue de référence.
- ↳ L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

Dans la zone B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès) dont la longueur sera limitée à 30 m ;
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des voies nouvelles privées ou publiques ne sera pas inférieure à 3,5 m.

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

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

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement.

✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle. Toutefois, si la nature du terrain ne le permet pas et lorsqu'un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare (sauf pour les projets de construction d'une surface inférieure à 20m²).

Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1/ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5m doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2,50m par rapport à la deuxième.

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

A l'intérieur des cours communes, les constructions seront implantées à l'alignement, soit avec le même recul qu'une construction voisine existante.

3/ En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un mur de hauteur suffisante pour préserver la cohérence urbaine.

4/ Les règles d'implantation ci-dessus pourront ne pas être appliquées :

- s'il s'agit d'un îlot entier ou d'une propriété d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 2000m² et présentant une façade sur rue au moins égale à 35 mètres ;
- des implantations différentes pourront être admises dans le cadre d'ensemble de constructions groupées, autorisées sur la base d'un plan masse.

5/ Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique de desserte sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitat ni à une activité professionnelle, commerciale ou industrielle et si la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le cas d'une desserte par une cour commune, la distance est réduite à 30 mètres.

6/ Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans ;
- Les annexes à une construction.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 - En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 4 ci-après devront être respectées, et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un porche ou d'un mur d'une hauteur suffisante.

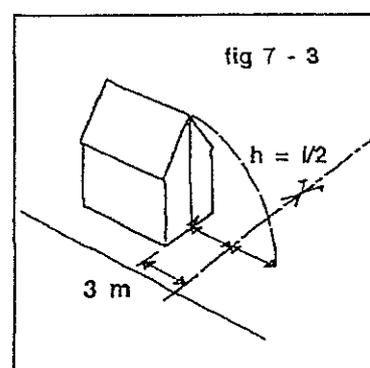
2 - Au-delà d'une bande de 20 mètres, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge ;
- Lorsque la construction nouvelle est une annexe dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3m.

4 - En cas de retrait la marge de reculement est définie ci-dessous.

- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3m (voir schéma).



Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée ;
- la construction d'annexe et de piscines.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 – Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage ;
- soit par référence à l'égout du toit ;
- soit en nombre de niveaux ;
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

2 – Limitation des hauteurs

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 niveaux habitables, soit R+2+comble aménagé ou aménageable.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, la hauteur totale est limitée à 6m au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitation à édifier devront comporter une toiture à pente, celle-ci sera composée de deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être recouvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront rouges. Les vérandas sont admises sur la façade arrière de la rue principale de desserte.

Les panneaux solaires sont autorisés non visibles de l'espace public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront conformes au nuancier du CAUE 77 mis en annexes du présent règlement. Aux couleurs proposées par ce nuancier seront en plus autorisés les gris.

Les volets battants sont obligatoires sur les façades sur rue.

11.4. Clôtures

Constructions implantées à l'alignement des voies :

En cas de construction réalisée à l'alignement, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,50 mètres maximum.

Entre les propriétés, les clôtures se conformeront au paragraphe suivant.

Autres cas :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur rue, elles seront constituées de murets surmontés ou non de grille, ou de murs d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,5 m.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé ou grillage à grande maille.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Des dispositions particulières pourront être imposées en cas de réfection de clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 mètres.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique, les clôtures devront respecter les caractéristiques définies à l'article 2.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propres à l'opération et selon les normes fixées au présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,5 x 5 mètres,
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.
- Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2- Nombre d'emplacements

** Constructions à usage d'habitation :* il doit être créé deux places de stationnement par logement. Une seule place est exigible lors de la construction de logements locatifs financés

par prêt aidés de l'Etat ;

** Bureaux publics ou privés :* Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

** Normes de stationnement pour les vélos :* il doit être créé : 1 place de vélo par logement

** Pour l'habitat collectif :* 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3m² ;

** Pour les bureaux :* 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* a minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces libres des parcelles bâties (hors construction et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 150 mètres carrés de superficie affectée à cet usage.

Au moins 20% de la surface parcellaire sera maintenue en pleine terre.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10% de la surface de plancher de la construction projetée.

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

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

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Il s'agit de la zone d'extension du bourg ancien, sous forme de constructions peu denses. Elle pourra se densifier par remplissage des terrains encore vacants. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément habituel.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

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

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.C « Plan Annexe – Servitudes & autres contraintes » - zones de bruit (10 à 30 mètres de part et d'autre de la RD 402 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Dans l'ensemble de la zone UB, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

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

- ↪ Les terrains de camping et de caravaning ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↪ Les casses automobiles ;

Au sein des zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- ↳ Les sous-sols.
- ↳ Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement, hors cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés sous condition :

- ↳ Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle destination soit conforme aux destinations de constructions admises dans la zone ;
- ↳ Les constructions à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée dans la zone ;
- ↳ Les installations classées soumises à déclaration préalable, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement de la zone,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- ↳ L'aménagement, ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher préexistante, des installations classées existantes, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- ↳ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un

dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, les clôtures sont autorisés à condition de ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Sont en principe autorisés, après déclaration préalable :

- ↳ la réalisation d'équipements et 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 le pétitionnaire,
- ↳ les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ↳ les constructions et aménagement 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.

En zone B où la hauteur de submersion est inférieure à 1,00m, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts (zone A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1,00m lors de la crue de référence, seules seront autorisées les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

Dans les zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions :

- ↳ Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :
 - L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
 - Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1995, prise comme référence.
- ↳ Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus des eaux atteints par la crue de référence.
- ↳ L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières

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

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

Dans la zone B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès) dont la longueur sera limitée à 30 m ;
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des voies nouvelles privées ou publiques ne sera pas inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

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

sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle. Toutefois, si la nature du terrain ne le permet pas et lorsqu'un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare (sauf pour les projets de construction d'une surface inférieure à 20 m²).

Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1/ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

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

A l'intérieur des cours communes, les constructions seront implantées à l'alignement, soit avec le même recul qu'une construction voisine existante.

En cas de recul sur alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un mur de hauteur suffisante pour préserver la cohérence urbaine.

3 - Les règles d'implantation ci-dessus pourront ne pas être appliquées :

- s'il s'agit d'un îlot entier ou d'une propriété d'un seul tenant d'une superficie au moins égale à 2000 m² et présentant une façade sur rue au moins égale à 35 mètres ;
- des implantations différentes pourront être admises dans le cadre d'ensemble de constructions groupées, autorisées sur la base d'un plan masse.

4 - Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 50 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique de desserte sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitat ni à une activité professionnelle, commerciale ou industrielle et si la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le cas d'une desserte par une cour commune, la distance est réduite à 30 mètres.

5 - Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être éditée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans ;
- Les annexes à une construction.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 - En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 4 ci-après devront être respectées, et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un porche ou d'un mur d'une hauteur suffisante.

2 - Au-delà d'une bande de 20 mètres, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

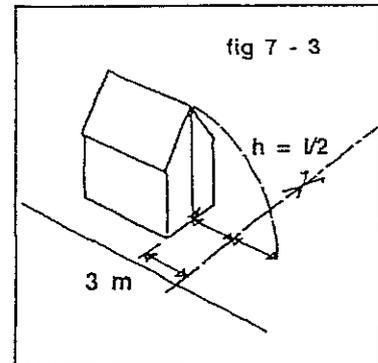
3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge ;

- Lorsque la construction nouvelle est une annexe dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 m.

4 - En cas de retrait la marge de reculement est définie ci-dessous.

- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faitage sans pouvoir être inférieure à 3m (voir schéma).



Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexe et piscines.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 – Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faitage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50 m celle fixée ci-après.

2 – Limitation des hauteurs

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+combles aménagés ou aménageables.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, la hauteur totale est limitée à 6m au faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitation à édifier devront comporter une toiture à pente, celle-ci sera composée à deux ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être recouvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront rouges. Les vérandas sont admises sur la façade arrière de la rue principale de desserte.

Les panneaux solaires sont autorisés non visibles de l'espace public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront conformes au nuancier du CAUE 77 mis en annexe du présent règlement.

Aux couleurs proposées par ce nuancier, seront en plus autorisés les gris.

En cas de réhabilitation, les volets battants, s'ils existent seront conservés.

11.4. Clôtures

Constructions implantées à l'alignement des voies :

En cas de construction réalisée à l'alignement, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,50 mètres maximum.

Entre les propriétés, les clôtures se conformeront au paragraphe suivant.

Autres cas :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur rue, elles seront constituées de murets surmontés ou non de grille, ou de murs d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,5 m.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé ou grillage à grande maille.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Des dispositions particulières pourront être imposées en cas de réfection de clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,5 mètres.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique, les clôtures devront respecter les caractéristiques définies à l'article 1.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propres à l'opération et selon les normes fixées au présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,5 x 5 mètres,
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.
- Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

* Constructions à usage d'habitation : Il doit être créé deux places de stationnement par logement. Une seule place est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par prêt aidés de l'État ;

* Bureaux publics ou privés : Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3 m² ;

Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher ;

** Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics :* à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera laissé un minimum de 30 % de la surface parcellaire en pleine-terre.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10% de la surface de plancher de la construction projetée.

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

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

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 3 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

Il s'agit d'une zone d'activité économique qui s'est développé sur le site de l'ancienne briqueterie. Sa vocation économique est confortée au PLU.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Sont considérés comme soumis aux aléas les plus forts, les zones A figurant aux plans annexés.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

↳ Toutes occupations et utilisations du sol non visées, à l'article UE 2.

Au sein des zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- ↳ Les sous-sols.
- ↳ *Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B),* toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ *Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique,* toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement, hors cas mentionné à l'article 2.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS

Sont autorisés sous condition :

- ↳ Les constructions à usage d'activités ;
- ↳ Les extensions et annexes des constructions existantes ;

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, les clôtures sont autorisés à condition de ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Sont en principe autorisés, après déclaration préalable :

- ↳ la réalisation d'équipements et 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 le pétitionnaire,

- ↳ les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ↳ les constructions et aménagement 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.

Dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts (zone A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1,00m lors de la crue de référence, seules seront autorisées les réparations effectuées sur un bâtiment sinistre dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

Dans les zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions :

- ↳ Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :
 - L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
 - Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1995, prise comme référence.
- ↳ Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus des eaux atteint par la crue de référence.
- ↳ L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du Projet d'Intérêt Général et légalement autorisées notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures, ainsi que le rehaussement d'un niveau à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire,

- les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,
- les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux

éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'aménagement ou d'extension de construction existante, lorsque les nécessités techniques l'imposent, ou qu'il s'agit d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le cadre urbain.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions non implantées en limite devront respecter un retrait d'au moins leur mi-hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 – Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

2 – Limitation des hauteurs

La hauteur des constructions est limitée 8 mètres à l'acrotère.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

11.3. Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.4. Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique, les clôtures devront respecter les caractéristiques définies à l'article 1.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propres à l'opération et selon les normes fixées au présent article.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,5 x 5 mètres,
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.

→ Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE 4 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH**

La zone UH correspond au hameau de Vauharlin. Cette zone n'a pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone UH, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

La zone UH est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM est annexé au présent document (annexe n°4), afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions.

ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous conditions :

- ↳ Les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale ou existante à la date d'approbation du PLU.
- ↳ Les annexes, dépendances et garages dont la surface maximale sera limitée à 25 m² et qui seront éloignés d'une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.
- ↳ Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées.
- ↳ Les piscines qui seront éloignés d'une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE UH 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1 Accès

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

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.

4.2. Assainissement

↳ Eaux usées :

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

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

↳ Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration à la parcelle et le surplus éventuel sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe.

En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

ARTICLE UH 5 - SURFACE ET FORMES DES PARCELLES

Non réglementé

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

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions nouvelles autorisées doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- soit en observant une marge de recul de 5 mètres minimum.

Dans le cas de constructions anciennes ne respectant pas cette règle, les extensions seront réalisées avec le même recul que les constructions qu'elles étendent.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

Les constructions nouvelles autorisées doivent s'implanter soit:

- d'une limite séparative à l'autre ;
- soit sur une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, une distance minimum de 3 mètres devra être préservée entre le bâtiment et la limite séparative.

Dans le cas de constructions anciennes ne respectant pas cette règle, les extensions seront réalisées avec le même recul que les constructions qu'elles étendent.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+combles aménagés ou aménageables.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, la hauteur totale est limitée à 6m au faitage.

La hauteur des annexes isolées est limitée à 4,50 mètres au faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitation à édifier devront comporter une toiture à pente, celle-ci sera composée à deux ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être recouvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront rouges. Les vérandas sont admises sur la façade arrière de la rue principale de desserte.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront conformes au nuancier du CAUE 77 mis en annexe du présent règlement. Aux couleurs proposées par ce nuancier, seront en plus autorisés les gris.

11.4. Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En cas de construction réalisée à l'alignement, les clôtures sur les voies de desserte doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,50 mètres maximum.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé ou grillage à grande maille.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faitage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propres à l'opération et selon les normes fixées au présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,5 x 5 mètres,
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.
- Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

** Constructions à usage d'habitation :* Il doit être créé deux places de stationnement par logement. Une seule place est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par prêt aidés de l'État ;

* Bureaux publics ou privés : Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

* Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3 m² ;

* Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher ;

* Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics : à minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

ARTICLE UH 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Il sera laissé un minimum de 30 % de la surface parcellaire en pleine-terre.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE UH 14 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

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

CHAPITRE 5 : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY**

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer et il convient de confirmer cette vocation.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.C « Plan Annexe – Servitudes & autres contraintes » (10 à 30 mètres de part et d'autre de la RD 402 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Dans l'ensemble de la zone UY, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE UY 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

ARTICLE UY 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés sous condition les constructions, installations, dépôts s'ils sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

D'une façon générale, à l'intérieur de la zone, toute construction devra pouvoir être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées :

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

En cas d'impossibilité de branchement à un réseau collectif d'assainissement, les dispositifs autonomes de traitement des eaux usées ne seront admis que si le terrain supportant la construction présente la superficie minimum fixée à l'article 5.

Même dans les cas où seul un réseau unitaire existe, toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif avec deux sorties distinctes jusqu'au regard de branchement, en limite de propriété.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de prétraitement.

✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées à la parcelle.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement des voies.

En cas de retrait, celui-ci ne devra pas dépasser 3 mètres.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative, soit en retrait par rapport à ces limites.

En cas de retrait, une distance d'au moins 3 mètres devra être respectée.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimum entre constructions non contiguës.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 3 :

**Dispositions
applicables aux zones
à urbaniser**



C

C

CHAPITRE UNIQUE : **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

Il s'agit d'une zone actuellement non suffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation présentées dans le document n°3 du PLU.

Dans l'ensemble de la zone AU, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

ARTICLE AU 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↳ Les terrains de camping et de caravanning ;
- ↳ Les habitations légères de loisirs ;
- ↳ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↳ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) hors cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ Les casses automobiles.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisés sous condition :

- ↳ Les constructions réalisées au coup par ou sous forme d'un aménagement d'ensemble à condition qu'elles respectent l'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ↳ Les constructions à destination d'entrepôt à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300m² et sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale autorisée dans la zone ;
- ↳ Les installations classées soumises à déclaration préalable, à condition :
 - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eut égard à l'environnement de la zone,

- que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - que la surface de plancher n'excède pas 300 m².
- ↳ L'aménagement, ou l'extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher préexistante, des installations classées existantes, sous réserve que les travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques et nuisances pour le voisinage.
- ↳ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à celle d'équipements d'infrastructure.

ARTICLEAU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès) dont la longueur sera limitée à 30 m;
- soit par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des voies nouvelles privées ou publiques ne sera pas inférieure à 4,5 m : 3 mètres pour la voirie et 1,50 m pour le trottoir.

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

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

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

Ces dispositions devront être conçues de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de pré-traitement.

✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales doivent être prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle. Toutefois, si la nature du terrain ne le permet pas et lorsqu'un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau. En cas de rejets dans le réseau collecteur, ces derniers ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare (sauf pour les projets de construction d'une surface inférieure à 20 m²).

Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur les terrains ainsi que pour la voirie avec la limitation des débits évacués.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1/ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux rues, la distance minimale de 5 m doit être respectée par rapport à l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

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

3/ Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être éditée avec un recul identique à celui du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans ;
- Les annexes à une construction.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 - En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 4 ci-après devront être respectées, et la continuité bâtie sur rue sera assurée par le traitement de la clôture, sous forme d'un porche ou d'un mur d'une hauteur suffisante.

2 - Au-delà d'une bande de 20 mètres, seules seront admises les constructions respectant les conditions d'implantation définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

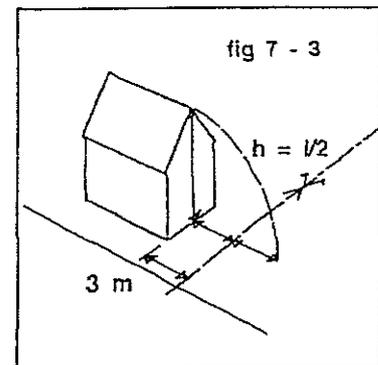
3 - L'implantation sur limites séparatives de propriété sera toujours admise dans les cas suivants :

- Lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit, sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune, dans la limite de son héberge ;
- Lorsque la construction nouvelle est une annexe dont la hauteur à l'égout n'excède pas 3 m.

4 - En cas de retrait la marge de reculement est définie ci-dessous :

- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demi hauteur de bâtiment au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m (voir schéma).

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les retraits définis.



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

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 m.

Ne sont pas soumis à cette règle de distance minimum :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance imposée,
- la construction d'annexe et de piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.

1 – Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50 m celle fixée ci-après.

2 – Limitation des hauteurs

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux habitables, soit R+1+combles aménagé ou aménageable.

Pour les constructions non destinées à l'habitation, la hauteur totale est limitée à 6 mètres au faitage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitation à édifier devront comporter une toiture à pente, celle-ci sera composée à deux ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être recouvertes soit par une toiture terrasse soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect de la tuile ou de l'ardoise. Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront rouges. Les vérandas sont admises sur la façade arrière de la rue principale de desserte.

Les panneaux solaires sont autorisés non visibles de l'espace public.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles seront conformes au nuancier du CAUE 77 mis en annexes du présent règlement.

Aux couleurs proposées par ce nuancier, seront en plus autorisés les gris.

11.4. Clôtures

Constructions implantées à l'alignement des voies :

En cas de construction réalisée à l'alignement, les clôtures sur les voies de desserte sont obligatoires et doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent. La hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,50 mètres maximum.

Entre les propriétés, les clôtures se conformeront au paragraphe suivant.

Autres cas :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur rue, elles seront constituées de murets surmontés ou non de grille, ou de murs d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,5 m.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé ou grillage à grande maille.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Des dispositions particulières pourront être imposées en cas de réfection de clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété devra être entièrement clôturée, tant en bordure des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée d'un grillage approprié, doublé de haie vive ou de tout autre dispositif assurant un écran visuel efficace. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2,50 mètres.

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique, les clôtures devront respecter les caractéristiques définies à l'article 1.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propres à l'opération et selon les normes fixées au présent article.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie ne devra pas excéder 5 % sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,5 x 5 mètres,
- dégagement : 6 x 2,30 mètres.
- Soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, accès et dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

* Constructions à usage d'habitation : il doit être créé deux places de stationnement par logement. Une seule place est exigible lors de la construction de logements locatifs financés par prêt aidés de l'État ;

* Bureaux publics ou privés : Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

* Pour l'habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un minimum de 3 m² ;

* Pour les bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

* Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industrie, équipements publics : a minima une place pour 10 employés. Du stationnement visiteurs devra également être prévu.

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

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera laissé un minimum de 30 % de la surface parcellaire en pleine-terre.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface des baies vitrées des habitations nouvelles devra être au moins égale à 10% de la surface de plancher de la construction projetée.

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

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

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Titre 4 :

**Dispositions
applicables à la zone
agricole**



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

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, construction et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

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

La zone Agricole est concernée par des zones humides dite « de classe 2 », identifiées par la DRIEE et reportées sur le plan de zonage.

Un secteur à protéger en raison de la richesse du sous-sol est identifié en application de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, au sein de la zone Agricole. Sur ce secteur, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.C « Plan Annexe – Servitudes & autres contraintes » (10 à 30 mètres de part et d'autre de la RD 402 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, est soumis à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Dans l'ensemble de la zone A :

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

La zone A est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM est annexé au présent document (annexe n°4), afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ↳ Les constructions non liées aux activités agricoles, à l'exception des cas mentionnés à l'article A2 ;
- ↳ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisères identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- ↳ Les constructions destinées au logement des exploitants agricoles ;
- ↳ Le changement de destination des bâtiments agricoles ;
- ↳ Les dépôts non agricoles.

Au sein des zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- ↳ Les sous-sols.
- ↳ Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article 2.
- ↳ Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement, hors cas mentionné à l'article 2.

Dans l'emprise des zones humides identifiées (dites de classe 2), reportées sur le plan de zonage, sont également interdits :

- ↳ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↳ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↳ Le drainage, le remblaiement ou le comblement,

À l'intérieur d'une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute construction en-dehors des équipements et infrastructures nécessaires à l'entretien de la Marne et, en particulier au transport de matériaux de carrière ;

Dans le secteur Ac :

- ↳ Les réaménagements post-exploitation des carrières à vocation de loisirs nautiques motorisés.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS

CONDITION

Sont admis sous conditions :

- ↳ La création, les aménagements et extensions de constructions liées à une exploitation agricole ou l'activité équestre ;
- ↳ Les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
- ↳ Les annexes et dépendances des constructions existantes liées à l'activité équestre ;
- ↳ La reconstruction d'un bâtiment légalement autorisé détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- ↳ Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- ↳ Les installations de caractère agricole relevant de la législation sur les installations classées sous réserve qu'elles soient implantées à la distance réglementaire imposée par ladite législation. Cette distance devra être comptée entre l'installation envisagée et la limite la plus proche des zones destinées à l'habitat.
- ↳ L'extension mesurée, limitée à 20 %, des bâtiments d'habitation existants ;
- ↳ La construction d'annexes accolées aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20m² et leur réhabilitation ;
- ↳ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur Ac, les carrières sont autorisées ainsi que les constructions et installations liées à l'exploitation de carrières sous condition d'une remise en état permettant la reprise d'une activité agricole après exploitation et d'une restitution des zones humides de surface et fonctionnalités conformes à celles constatées avant exploitation.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un

dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, les clôtures sont autorisés à condition de ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Sont en principe autorisés, après déclaration préalable :

- ↳ la réalisation d'équipements et 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 le pétitionnaire,
- ↳ les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ↳ les constructions et aménagement 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.

En zone B où la hauteur de submersion est inférieure à 1,00m, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts (zone A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1,00m lors de la crue de référence, seules seront autorisées les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

Dans les zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions :

- ↳ Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :
 - L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
 - Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1995, prise comme référence.
- ↳ Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus des eaux atteints par la crue de référence.
- ↳ L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre

d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

Dans la zone B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un réseau public d'eau potable, les captages et forages seront autorisés dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
- 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- 10 m par rapport à la berge des cours et des plans d'eau.

Pour les constructions d'élevage, cette dernière est portée à 35 m.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être admise si elle n'entraîne pas l'arasement d'une haie.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 m.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 10 %.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition et mode de calcul de la hauteur

La hauteur des constructions est définie :

- soit comme une hauteur totale, ou au faîtage,
- soit par référence à l'égout du toit,
- soit en nombre de niveaux,
- ces différentes variables pouvant être utilisées conjointement.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (ou du niveau de la rue au droit de la construction jusqu'au point de référence le plus élevé du bâtiment (égout, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus sauf indication contraire.

Dans le cas de remblais, le point de référence est constitué par le terrain naturel existant à la date d'approbation de la présente révision.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximum des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux pourra être augmentée progressivement, compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1,50m celle fixée ci-après.

2 – Limitation des hauteurs

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur totale est limitée à 11 m. Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être autorisées dans le cas de constructions à caractère fonctionnel, pour raisons liées à des impératifs techniques, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+combles aménagés ou aménageables.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur:

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières dans le secteur Ac.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront dans les tons bordeaux ou gris.

11.4. Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

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

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

C

C

Titre 5 :

**Dispositions
applicables à la
zone naturelle**



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

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, et notamment de vastes espaces boisés.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A et B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du PLU, il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne.

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

La zone Naturelle est concernée par des zones humides dite « de classe 2 », identifiées par la DRIEE et reportées sur le plan de zonage.

Un secteur à protéger en raison de la richesse du sous-sol est identifié en application de l'article R.151-34-2° du code de l'urbanisme, au sein de la zone Naturelle. Sur ce secteur, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.C « Plan Annexe – Servitudes & autres contraintes » (10 à 30 mètres de part et d'autre de la RD 402 et 300 mètres de part et d'autre de la voie ferrée), les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

Tous travaux visant à modifier ou à supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, est soumis à déclaration préalable (ou à permis de démolir).

Dans l'ensemble de la zone N :

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

La zone N est comprise en partie en zone d'aléa fort « retrait et gonflement d'argile ». À ce titre un guide de recommandation réalisé par le BRGM est annexé au présent document (annexe n°4), afin d'anticiper ce risque lors des projets de constructions.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- ↳ Les constructions de toute nature, en dehors des cas mentionnés à l'article 2 ;
- ↳ À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisères identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle à l'exclusion des aménagements et installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt ;

Au sein des zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont interdits :

- ↳ Les sous-sols.
- ↳ Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), toutes constructions nouvelles ou extensions de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article 2.
- ↳ Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement, hors cas mentionné à l'article 2.

Dans l'emprise des zones humides identifiées (dites de classe 2), reportées sur le plan de zonage, sont également interdits :

- ↳ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↳ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↳ Le drainage, le remblaiement ou le comblement ;
- ↳ Les mares et mouillères identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments remarquables naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, ne peuvent être détruites. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite ;

À l'intérieur d'une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute construction en-dehors des équipements et infrastructures nécessaires à l'entretien de la Marne et, en particulier au transport de matériaux de carrière.

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

Sont admis sous conditions :

- ↳ Les ouvrages techniques d'infrastructures ou liés aux réseaux.
- ↳ La reconstruction d'un bâtiment légalement autorisé détruits ou démoli depuis moins de 10 ans, dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la surface de plancher préexistante, nonobstant éventuellement les dispositions des articles 3 à 14, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- ↳ Les ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente gaz,...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve d'une bonne insertion dans la continuité de l'alignement bâti ou des clôtures.
- ↳ Les constructions et installations indispensables à la gestion forestière.
- ↳ L'aménagement des installations existantes et leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher préexistante ;
- ↳ Les annexes accolées à des constructions d'habitations existantes, dans la limite d'une surface de 20m² ;
- ↳ Les constructions qui ne sont pas affectées à un usage d'habitation ou d'activité et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage. Ces constructions ne seront autorisées que sur des unités foncières déjà occupées par une construction existante à usage d'habitation.
- ↳ L'extension des bâtiments à usage d'équipement collectif existant, ainsi que les constructions ou installations qui sont nécessaires au fonctionnement des activités sportives et de loisirs ;
- ↳ Les installations et les équipements des services publics et d'intérêt collectif ;
- ↳ Les aménagements légers et équipements de loisirs de plein air (jardins, sports et vestiaires, détente etc...) permettant l'ouverture au public et compatibles avec la vocation naturelle du secteur,
- ↳ Les carrières sous réserve d'une remise en état du site après exploitation et dans le respect des orientations du SDAGE en vigueur.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique, les clôtures sont autorisés à condition de ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants. Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel.

Sont en principe autorisés, après déclaration préalable :

- ↳ la réalisation d'équipements et 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 le pétitionnaire,
- ↳ les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,
- ↳ les constructions et aménagement 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.

En zone B où la hauteur de submersion est inférieure à 1,00 m, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sera autorisée dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre.

Dans les secteurs exposés aux aléas les plus forts (zone A et les secteurs des zones B où la hauteur de submersion est supérieure à 1,00 m lors de la crue de référence, seules seront autorisées les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation.

Dans les zones inondables reportées sur le plan de zonage, sont autorisés sous conditions :

- ↳ Les projets de constructions et ouvrages qui peuvent être autorisés dans ces zones doivent être accompagnés d'une étude hydraulique qui détermine :
 - L'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux,
 - Les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1995, prise comme référence.
- ↳ Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0,20 mètre au-dessus des eaux atteints par la crue de référence.
- ↳ L'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, clôtures, plantations, constructions, murs, haies, ou de tout autre ouvrage susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre

d'une manière sensible les champs d'inondation ne peut être autorisé, sauf s'il est de nature à réduire les risques d'inondation dans les secteurs fortement urbanisés.

Dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zone A ou zone B), sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

Dans la zone B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre lors de la crue de référence, sont autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées,
- les travaux, constructions, ouvrages et aménagements autorisés ci-dessus.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

3.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

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

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à une obligation de prétraitement.

✓ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Implantation en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'aménagement ou d'extension de construction existante,

lorsque les nécessités techniques l'imposent, ou qu'il s'agit d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le cadre urbain.

La marge de reculement ainsi définie pourra être réduite à 2 mètres pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz.

Un retrait d'au moins 10 mètres devra également être respecté le long des berges des cours et des plans d'eau.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 m.

Ne sont pas soumis à ces règles de retrait sur limites, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension respecte la règle imposée.

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

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne sera pas inférieure à 10 m.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 10 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments n'excèdera pas :

- 3 mètres à l'égout du toit pour les constructions nouvelles autorisées,
- la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit pour les constructions existantes en cas d'aménagement ou d'extension,

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 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 à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Dans le respect de l'article L.111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

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

Les constructions à usage d'habitation à édifier devront comporter une toiture à pente, celle-ci sera composée à deux ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, le brun étant proscrit. Les vérandas sont toutefois admises.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.4. Clôtures

Dans les terrains soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique, les clôtures devront respecter les caractéristiques définies à l'article 1.

Les clôtures devront être perméables à la libre circulation de la faune. Elles pourront être constituées d'une haie végétale d'essences végétales, doublée ou non d'un grillage à maille large. Dans le cas de murs, des ouvertures d'au moins 15cm devront être réalisées tous les 5 mètres, en bas des soubassements.

11.5. Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, commercial ou artisanal pourra être subordonné à des conditions particulières tendant à améliorer l'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustibles liquides, ainsi que les installations similaires seront implantées en manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse.

Les antennes paraboliques seront de diamètre limité et de couleur neutre. Elles seront implantées en dessous du niveau du faîtage du toit, et de façon à être peu visibles du domaine public.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés au titre de la protection des paysages. Toute demande d'abattage de tout ou partie de ceux-ci est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

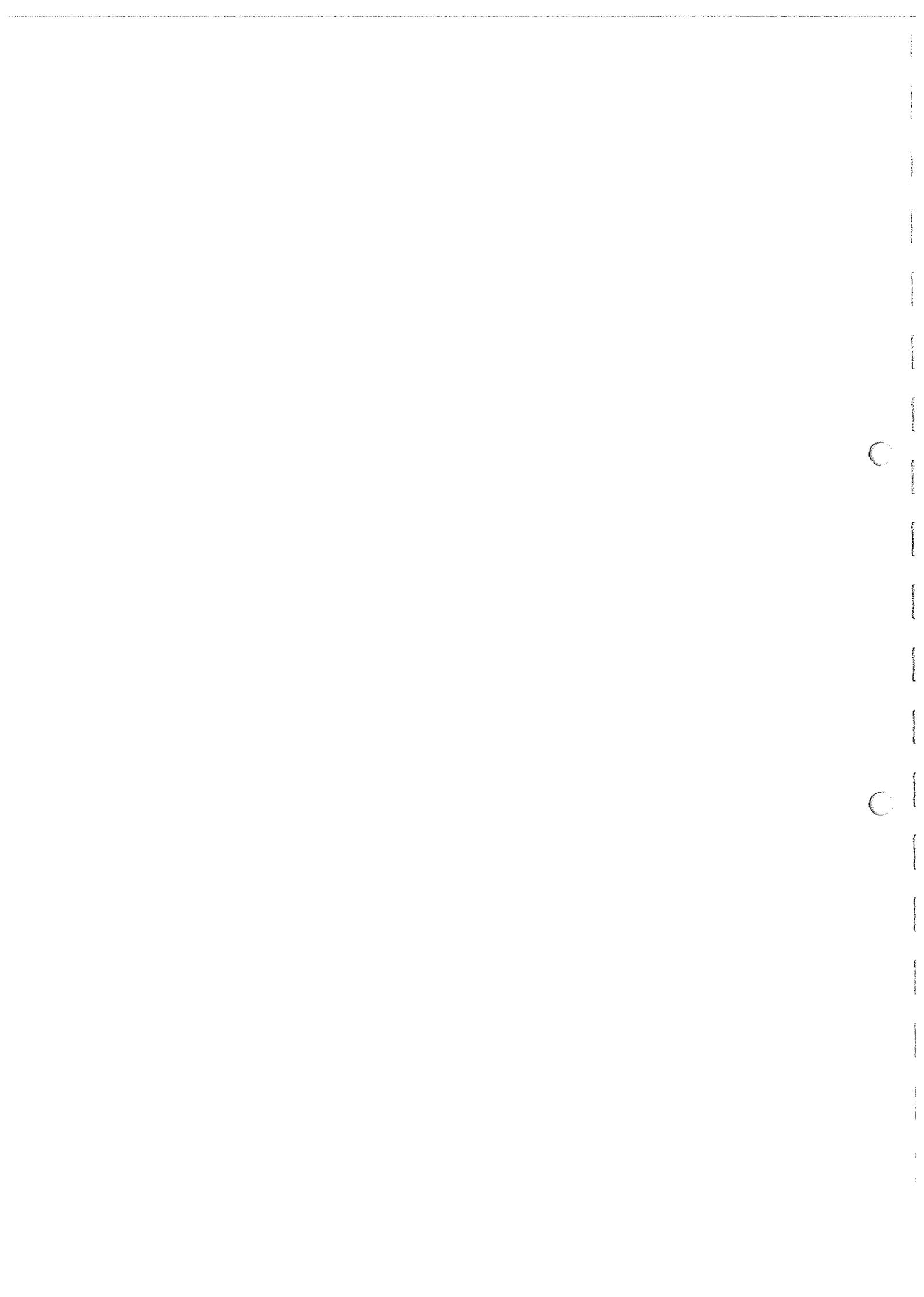
L'utilisation d'essences locales est préconisée.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

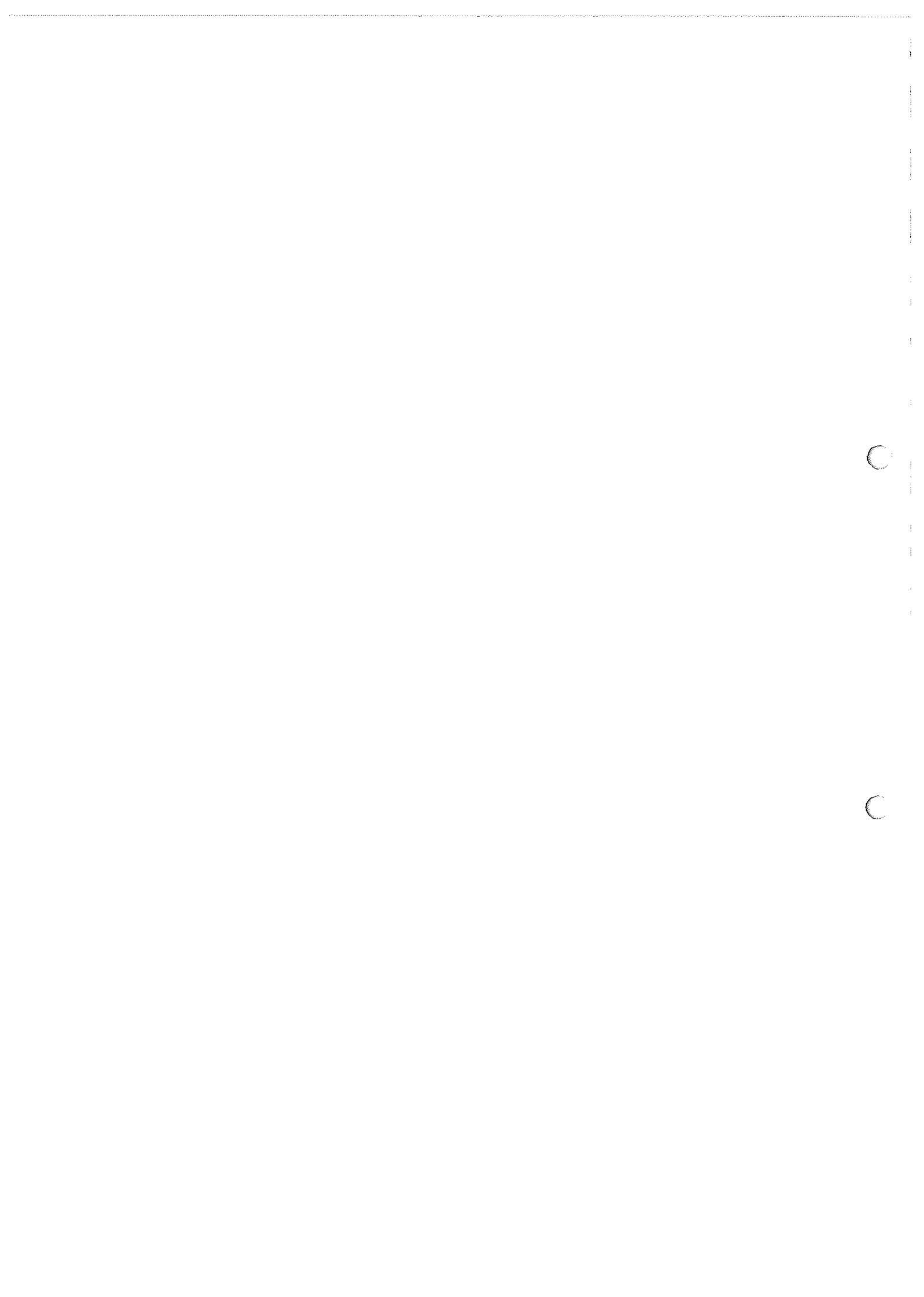
Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.



Titre 6 :

Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés





CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R.421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

ARTICLE R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (...).

ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

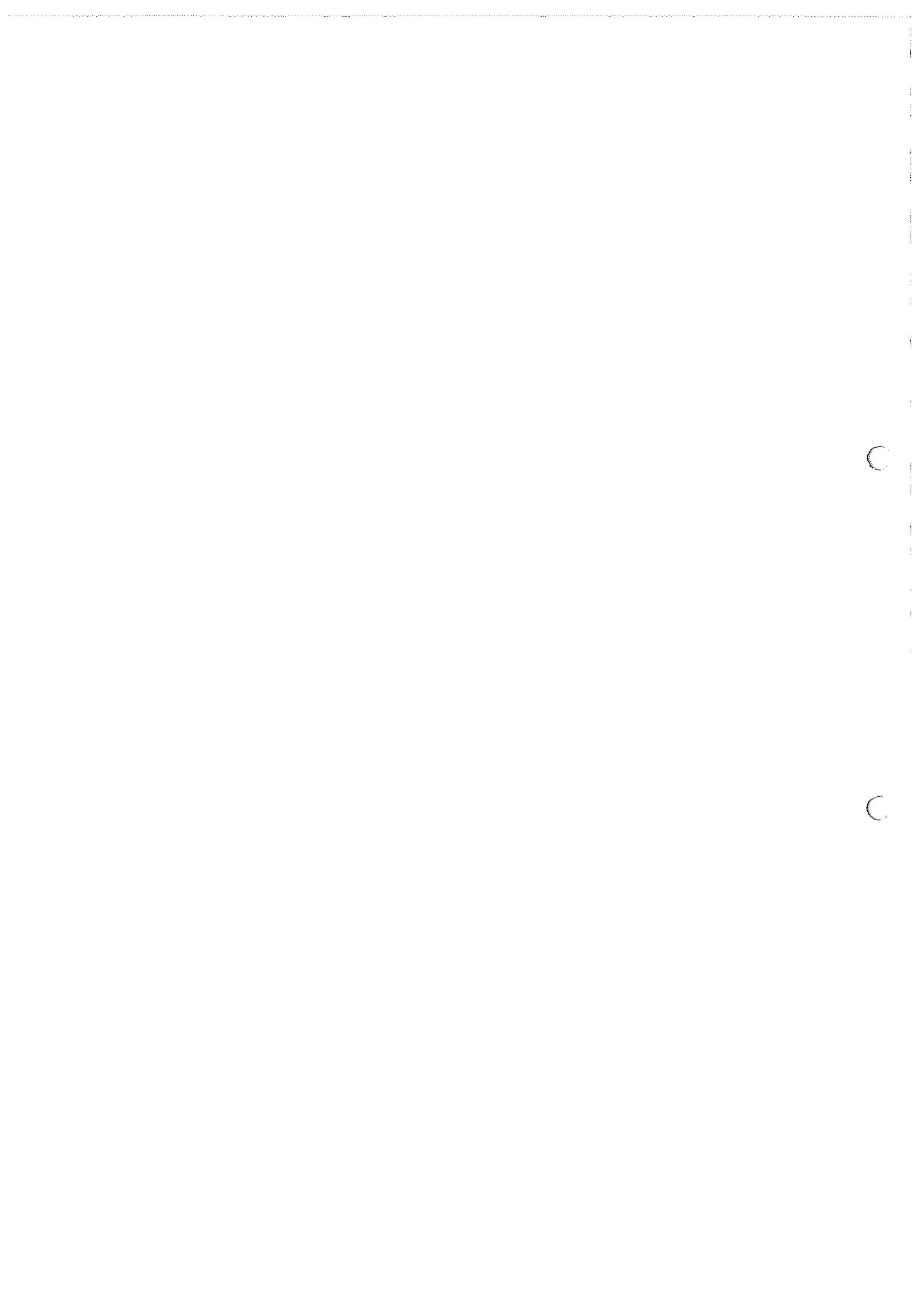
2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

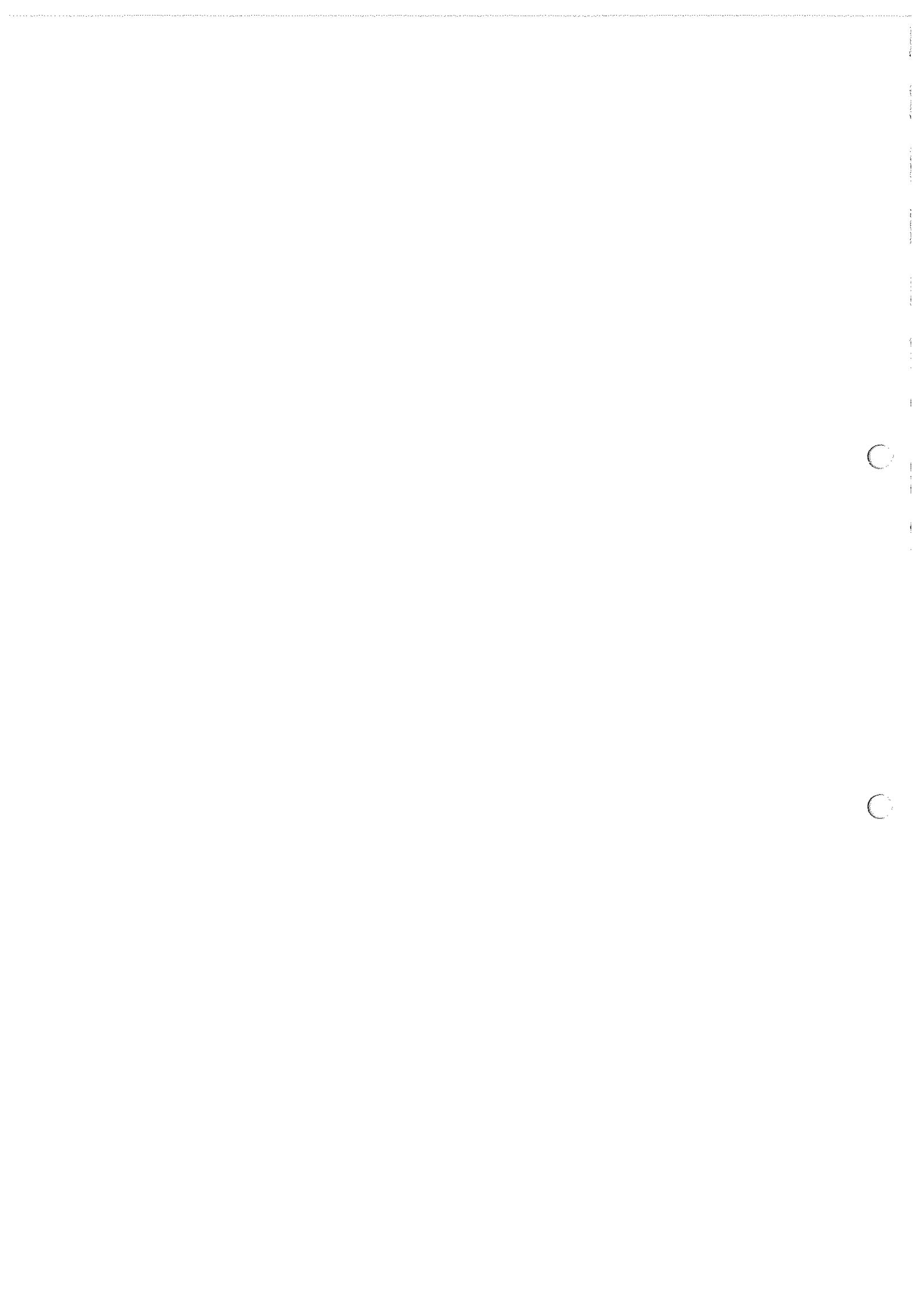
La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 89,9 ha



Annexes :





Annexe 1 : Nuancier réalisé par le CAUE 77

> la façade palette de nuances

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

Les enduits

P 482	F 4056	P 726	P 4755	P 691	F 4027
F 1003 40%	P 468	P 607	P 691	P 4685	F 4034

Annexe 2 : Liste d'espèces végétales préconisées

Liste d'espèces locales recommandées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 - 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	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	Dresse	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffe de pourpre	1 - 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 - 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 - 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcissant	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 - 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	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	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 - 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 - 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	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	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	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 - 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 - 7	Lente	Toxique

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 - 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula alnoides</i>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 - 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 - 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	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	Dresse	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 - 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	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	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcissant	Mai / Juillet	Blanc	2 - 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvre-feuille des haies	Arbuste	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	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 - 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 - 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	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	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 - 25	Rapide au début	

Règlement Commune de LUZANCY

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 - 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 - 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 - 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 - 15	Rapide au début	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 - 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 - 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune-vert	8 - 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 - 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 - 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseille à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert jaunâtre	0,8 - 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseille à maquereau	Arbuste	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	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 - 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 - 1	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	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	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 - 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 - 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles saules	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 - 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 - 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 - 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 - 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 - 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 - 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendre	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 - 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 - 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	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	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	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 - 10	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 - 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 - 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 - 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	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	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	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	Dresse	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 - 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 - 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 - 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 - 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	V. orme lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 - 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	V. orme obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 - 5	Moyenne	Toxique

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

Annexe 3 : Liste des espèces invasives

Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipehion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotamiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum millaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paaantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Annexe 4 : Guide de recommandations



1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de risque géologique tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

Les risques géologiques représentent 11,2% des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

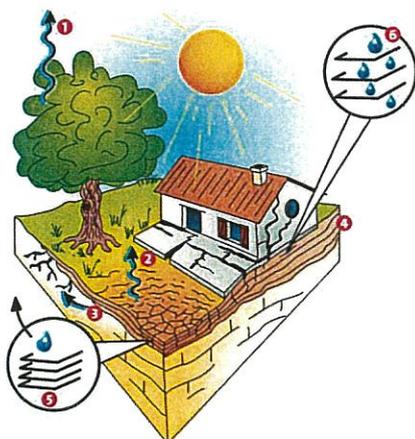
non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- 1 Évapotranspiration
- 2 Évaporation
- 3 Absorption par les racines
- 4 Couches argileuses
- 5 Feuilletés argileux
- 6 Eau interstitielle

Sources : BRGM - M. Villey



Un phénomène aux conséquences coûteuses

Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène².

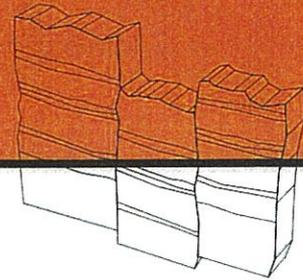
¹ www.catnat.net - ² Chiffres de la Caisse Centrale de Reassurance (2015) www.ccr.fr



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 2



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétractation. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

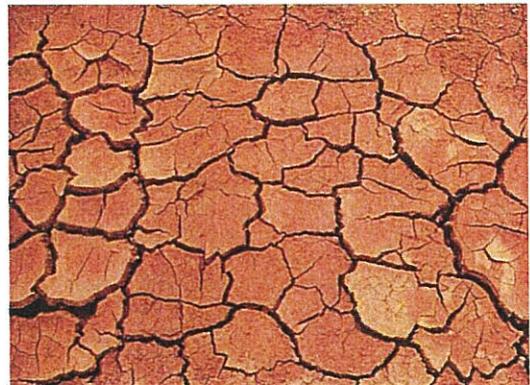
La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolinite.

Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont



Fentes de dessiccation sur un sol argileux.
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétractation des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (voir photo ci-dessus). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

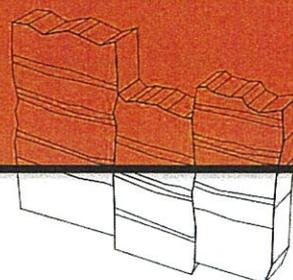
En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.



DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 3



3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade ►►►



des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

- **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

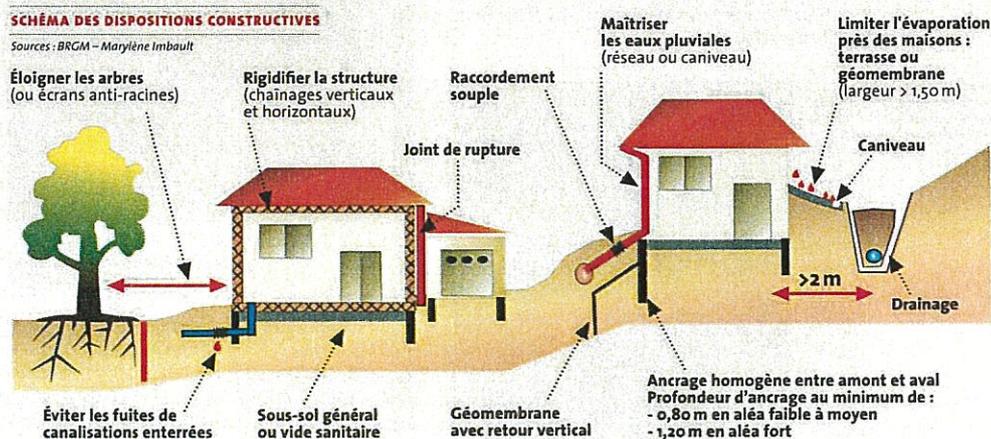
- **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.

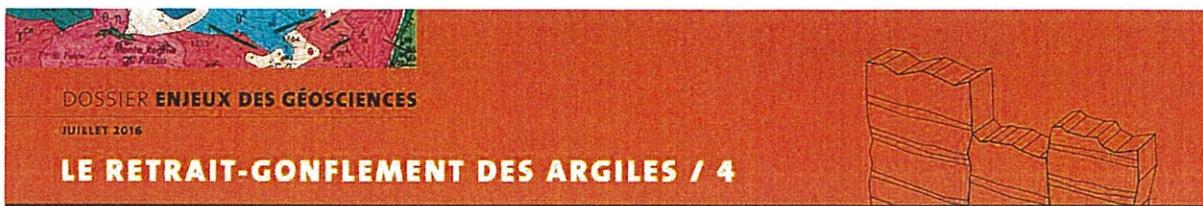


Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM - Marylène Imbault





DOSSIER ENJEUX DES GÉOSCIENCES

JUILLET 2016

LE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES / 4

4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise «risques» du BRGM

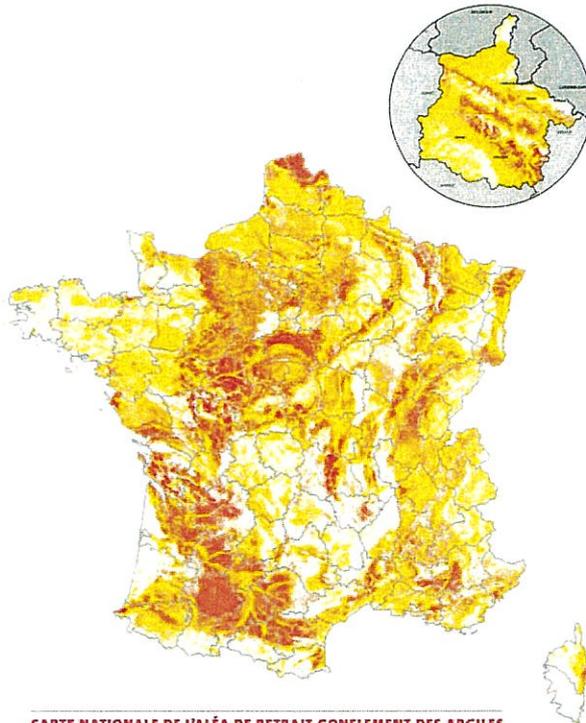
Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.
Sources : BRGM ▶



▲
Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux. ▶▶▶



CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| Aléa fort | Aléa moyen |
| Aléa faible | Zone a priori non argileuse |

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait-gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.

