

Le PLU de CONDE-SAINTE-LIBIAIRE

a rencontré différentes procédures.

Lors de la Révision Allégée, son règlement n'a pas été remis à jour entièrement.

Ci-dessous vous trouverez :

- **Règlement de la Modification Simplifiée du PLU approuvé le 07/10/2021**

Zones concernées : Toutes

- **Règlement de la Révision Allégée du PLU approuvé le 29/06/2023**

Zone concernée : N



Commune de Condé-Sainte-Libiaire

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement du PLU modifié

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du
7 octobre 2021

approuvant le dossier de modification
simplifiée du **Plan Local d'Urbanisme** de
Condé-Sainte-Libiaire

Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines	9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UC	17
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UD	24
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UE.....	31
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	37
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone AU.....	38
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole.....	45
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A	46
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle	53
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	54
Titre 6 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés ...	59
Annexes :	63
ANNEXE 1 : LEXIQUE.....	64
ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES ET INVASIVES	65
ANNEXE 3 : CONSTRUCTION SUR TERRAIN ARGILEUX EN ILE-DE-FRANCE.....	80

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 (VI) 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 CONDE-SAINTE-LIBIAIRE 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 à urbaniser, 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 CONDE-SAINTE-LIBIAIRE, on distingue :

- **La zone UA** : Elle correspond au centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément.

- **La zone UC** : Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel discontinu, créé en grande partie par des lotissements anciens mais présentent une certaine qualité d'ensemble.
- **La zone UD** : Il s'agit d'une zone d'habitat individuel composé de constructions réalisées principalement au coup par coup.
- **La zone UE** : Cette zone regroupe les secteurs voués aux équipements de formation à venir.

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 A comprend un *secteur Azb*, correspondant aux zones humides identifiées au SAGE des deux Morin ainsi que des zones probablement humides définies par la DRIEE (hors SAGE), mises à jour d'après les études de terrain réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

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.

La zone N comprend un secteur Nzh, correspondant aux zones humides identifiées au SAGE des deux Morin ainsi que des zones probablement humides définies par la DRIEE (hors SAGE), mises à jour d'après les études de terrain réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, 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.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;

- **Les chemins de randonnée** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- **Les éléments remarquables**, identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Les éléments de paysage**, identifiés au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **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 ;
- **Les secteurs concernés par un risque** identifié au Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques 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	Protection du puits de captage	5 600m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
2	Emplacement pour équipements publics pour parking	200m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
3	Élargissement unilatéral de la Rue Pasteur (sur 240m)	1 300m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
4	Élargissement de la placette	170m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
5	Placette de retournement	70m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
6	Création d'un fossé d'eaux pluviales	1 900m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
7	Abri bus	70m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire
8	Château d'eau	650m ²	Commune de Condé-Sainte-Libiaire

Titre 2 : **Dispositions applicables aux zones urbaines**



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

Il s'agit du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services. Il présente une densité forte et les constructions sont essentiellement édifiées en ordre continu.

Une partie de la zone UA est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'Article R.421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Par dérogation à l'Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les 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

- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

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

Sont autorisés sous condition :

- ↪ Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- ↪ La transformation de garages et annexes à condition qu'il y ait maintien du même nombre de place de stationnement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation 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 dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordées au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 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 doivent être implantées au ras de l'alignement.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

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.

Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport aux limites séparatives (latérales et en fond de parcelle) doit être au minimum de 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

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.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres par rapport au sol naturel, jusqu'au faîtage. Celle-ci sera limitée à 6,50 mètres pour les constructions en toit terrasse.

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 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 ».

Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les constructions devront comporter des toitures à pente comprise entre 35° et 45° recouvertes de tuiles plates ou similaires ou d'ardoises.

Toutefois, une toiture de faible pente à un ou plusieurs versants est autorisée pour les extensions, les aménagements ainsi que les annexes accolées ou non à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tel que parpaing, briques creuses, carreaux de plâtres, ...est interdit.

Les murs en moellons seront jointoyés au mortier de chaux naturelle ou en pierre naturelle (y compris en meulière).

Sont interdits côté rue :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat (à l'exception des châssis de fenêtres ou des vérandas) ;
- La mise en peinture ou en enduit des façades en pierre apparente ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, parpaings...
- Les climatiseurs, pompes à chaleur.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

Clôtures sur rue : elles ne devront pas excéder pas 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un mur ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètre.

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m ;
- Largeur : 2,30 m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Devront être aménagés :

*** Pour les constructions ou en cas de division à usage d'habitation :**

- Une place de stationnement pour véhicule motorisé, par logement ;
- Et une place pour les deux roues non motorisés, par logement.
- Pour l'habitat collectif, il est demandé un local clos et couvert de 3m² pour un logement et 1,5m² par logement supplémentaire dans la limite de 100m², pour le stationnement des vélos.

*** Pour les constructions à usage tertiaire :**

- Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher affectée à usage de bureau, pour les véhicules motorisés ;
- Et une place pour les deux roues non motorisés, pour 5 salariés.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

*** Pour les constructions à usage commercial :** Au-delà d'une surface de plancher de 40 m², il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

ARTICLE UA 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 tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant tel que :

- ↳ 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 ;
- ↳ Favoriser 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 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, d'enfouissement des réseaux et dans toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit du prolongement du centre aggloméré comportant un habitat individuel, réalisé en grande partie par des lotissements, présentant une certaine homogénéité.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme) ;
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'Article R.421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Par dérogation à l'Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les 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 UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les stockages de matériaux et/ou matériels à l'air libre ;
- ↪ Les activités artisanales non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone ;
- ↪ Les mares, bassins et mouillères identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments remarquables naturels à préserver au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme, ne peuvent être détruites. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

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

Sont autorisés sous condition :

- ↪ Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- ↪ La transformation de garages et annexes à condition qu'il y ait maintien du même nombre de place de stationnement ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation 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.

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

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

c) Zone de protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuis, toute autorisation ou occupation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage. Tout franchissement de l'emprise de la Dhuis par des réseaux VRD devra faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'exploitant par voie de convention. Les travaux nécessaires à l'exploitation de la Dhuis sont autorisés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 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.

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Les constructions annexes et les garages d'une superficie maximum de 20 m² seront autorisés à l'alignement.

A l'intersection de deux voies et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension dès lors qu'elle ne réduit pas la marge de recul.

ARTICLE UC 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 peuvent s'implanter en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) ou discontinu (sur aucune limite latérale).

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport à au moins une limite latérale doit être au minimum de 3 mètres, cette distance sera portée à 5 m en cas d'ouvertures.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

Zone non-aedificandi de l'aqueduc de la Dhuis

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'aqueduc de la Dhuis.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : une distance au moins égale à la hauteur de la façade sera obligatoire entre deux constructions d'habitation, sans être inférieure à 5 mètres.

Pour les autres bâtiments (y compris les annexes) : une distance d'au moins 3 mètres, sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de règle pour les extensions et l'aménagement des constructions ou la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les extensions, l'aménagement des constructions ou la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, en tout ou partie, depuis moins de 10 ans ;
- Les équipements publics.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres par rapport au sol naturel, jusqu'au faitage. Celle-ci sera limitée à 6,50 mètres pour les constructions en toit terrasse.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel sauf en cas d'impossibilité technique (terrain en pente...).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC 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 ».

Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les constructions devront comporter des toitures à pentes comprises entre 35° et 45° et recouvertes par de la tuile plate ou similaire ou d'ardoise.

Toutefois, une toiture de faible pente à un ou plusieurs versants est autorisée pour les extensions, les aménagements ainsi que les annexes accolées ou non à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tel que parpaing, briques creuses, carreaux de plâtres, ...est interdit.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

Clôtures sur rue : elles ne devront pas excéder pas 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un mur ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les occultants légers sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UC 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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m ;
- Largeur : 2,30 m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions ou en cas de division à usage d'habitation, devront être aménagés :

- Deux places de stationnement pour véhicules motorisés, par logement ;
- Et une place pour les deux roues non motorisés, par logement ;
- Pour l'habitat collectif, il est demandé un local clos et couvert de 3m² pour un logement et 1,5m² par logement supplémentaire dans la limite de 100m², pour le stationnement des vélos.

Pour les logements locatifs financés par l'État : une seule place de stationnement pourra être exigée.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

ARTICLE UC 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 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 ;
- ↳ Favoriser 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 UC 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 ainsi que toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone d'habitat individuel discontinu.

Une partie de la zone UD est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme) ;
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'Article R.421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.
- Par dérogation à l'Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les 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 UD 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- ↪ Le stationnement des caravanes isolées ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ↪ Les stockages de matériaux et/ou matériels à l'air libre ;
- ↪ Les activités artisanales non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

Sont autorisés sous condition :

- ↪ Les constructions à usage commercial, de bureaux, d'entrepôts à condition que la surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
- ↪ La transformation de garages et annexes à condition qu'il y ait maintien du même nombre de place de stationnement ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et

à l'entretien de l'aqueduc.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation 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.

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

b) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

c) Zone de protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuis, toute autorisation ou occupation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage. Tout franchissement de l'emprise de la Dhuis par des réseaux VRD devra faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'exploitant par voie de convention. Les travaux nécessaires à l'exploitation de la Dhuis sont autorisés.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 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.

- Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies. Cette règle de recul ne s'appliquera qu'à la voie d'accès automobile.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, la bande de constructibilité vis-à-vis d'une voie publique est limitée à 30m. Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules sont autorisées les annexes et extensions sans création de nouveaux logements.

ARTICLE UD 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 peuvent s'implanter en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) ou discontinu (sur aucune limite latérale).

En cas de retrait, la marge de reculement par rapport à au moins une limite latérale doit être au minimum de 3 mètres, cette distance sera portée à 5 m en cas d'ouvertures.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

Zone non-aedificandi de l'aqueduc de la Dhuis

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'aqueduc de la Dhuis.

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

La distance entre deux constructions d'habitation ne sera pas inférieure à 8 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes et les extensions, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- L'aménagement des constructions ou la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli, en tout ou partie, depuis moins de 10 ans ;
- Les équipements publics.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres par rapport au sol naturel, jusqu'au faitage. Celle-ci sera limitée à 6,50 mètres pour les constructions en toit terrasse.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitations individuelles ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel sauf en cas d'impossibilité technique (terrain en pente...).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UD 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 ».

Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les constructions devront comporter des toitures à pentes comprises entre 35° et 45° et recouvertes par de la tuile plate ou similaire ou d'ardoise.

Toutefois, une toiture de faible pente à un ou plusieurs versants est autorisée pour les extensions, les aménagements ainsi que les annexes accolées ou non à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tel que parpaing, briques creuses, carreaux de plâtres, ...est interdit.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

Clôtures sur rue : elles ne devront pas excéder pas 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un mur ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les occultants légers sont interdits en façade sur rue.

ARTICLE UD 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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à les réaliser sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00 m ;
- Largeur : 2,30 m ;
- Dégagement : 6,00 m.

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions ou en cas de division à usage d'habitation, devront être aménagés :

- Deux places de stationnement pour véhicules motorisés, par logement ;
- Et une place pour les deux roues non motorisés, par logement ;
- Pour l'habitat collectif, il est demandé un local clos et couvert de 3m² pour un logement et 1,5m² par logement supplémentaire dans la limite de 100m², pour le stationnement des vélos.

Pour les logements locatifs financés par l'État : une seule place de stationnement pourra être exigée.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

ARTICLE UD 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 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 ;
- ↳ Favoriser 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 UD 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, d'enfouissement des réseaux ainsi que pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone regroupe les secteurs voués aux équipements de formation à venir.

Une partie de la zone UE est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme).
- Les démolitions (y compris les démolitions de clôtures) sont soumises à permis de démolir en application de l'Article R.421-27 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ↪ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'Article UE.2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- ↪ Les équipements de formation privés ou publics ;
- ↪ Les logements liés au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes (logements étudiants) ;
- ↪ Les constructions d'intérêt collectif et les installations nécessaires à des équipements de formation ou de services publics sans qu'elles ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- ↪ Des bâtiments liés à la restauration et à l'artisanat.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de

satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès aux constructions devront être réalisés entre 10 et 15 cm au-dessus du niveau de la voie de desserte (ou du fil d'eau).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

D'une façon générale, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes : une largeur de l'emprise minimum de 5 mètres.

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation 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.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents.

Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit avec un recul d'une distance minimum de 2 mètres.

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

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

7.1 Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur l'une ou l'autre des limites latérales ;
- soit en retrait par rapport à chacune des limites latérales.

7.2. En cas de retrait la marge de reculement doit être au moins égale à la hauteur de façade de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du niveau du terrain naturel au point le plus bas de l'emprise au sol de la maison jusqu'à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale est limitée à 8,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Règles générales

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages.

Les dispositions définies ci-dessous pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'identique de bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli en tout ou en partie depuis moins de dix ans ;
- aménagement ou extension, à traitement architectural identique de bâtiments existants qui ne respecteraient pas, à la dernière date d'approbation du PLU, les dispositions définies ci-dessus,
- architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve de ne pas 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.

Sont notamment interdits :

- Les couleurs discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaques de béton, etc.),
- L'utilisation de bardage bois avec des nœuds.

11.2. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

Pour les constructions nouvelles, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

En cas d'extension de bâtiments existants, la toiture devra respecter les caractéristiques de celle couvrant la construction étendue.

11.3 Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4 Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les aires de stationnements extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés, ...)

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Obligation de planter :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 ;
- Se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, 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 3 : **Dispositions applicables à la zone à urbaniser**



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

Cette zone est prévue pour accueillir de nouvelles constructions, à vocation d'habitat.

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme) ;
- Par dérogation à l'Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les 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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'Article AU2.

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

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les constructions à usage d'habitation ;
- ↪ Les piscines privées, les terrains de tennis et les serres ;
- ↪ Les constructions à usage d'activités libérales ou tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination

des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

b) 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).

Toute construction nouvelle devra disposer des installations permettant l'infiltration à la parcelle.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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.

Les constructions principales doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

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.

Les constructions peuvent s'implanter en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) ou discontinu (sur aucune limite latérale). En cas de retrait, la marge de reculement par rapport à au moins une limite latérale doit être au minimum de 3 mètres, cette distance sera portée à 5 m en cas d'ouvertures.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : la distance entre deux constructions d'habitation ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Pour les autres bâtiments (y compris les annexes) : une distance d'au moins 4 mètres, sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 40 % (y compris les annexes, garages et dépendances).

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres par rapport au sol naturel, jusqu'au faitage. Celle-ci sera limitée à 6,50 mètres pour les constructions en toit terrasse.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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 ».

Les dispositions édictées par le présent Article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

11.2. Toitures

Les constructions devront comporter des toitures à pentes comprises entre 35° et 45° et recouvertes par de la tuile plate ou similaire ou d'ardoise.

Toutefois, une toiture de faible pente à un ou plusieurs versants est autorisée pour les extensions, les aménagements ainsi que les annexes accolées ou non à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Le zinc est autorisé lorsqu'il n'est pas visible depuis la voie publique.

11.3. Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tel que parpaing, briques creuses, carreaux de plâtres, ...est interdit.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

Clôtures sur rue : elles ne devront pas excéder pas 1,80 m.

Clôtures en limites séparatives : elles seront constituées d'un mur ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive, dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètre.

Les occultants légers sont interdits en façade sur rue.

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.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

2 - Nombre d'emplacements

Pour les constructions à usage d'habitation, devront être aménagés :

- Deux places de stationnement pour véhicules motorisés, par logement ;
- Et une place pour les deux roues non motorisés, par logement ;
- Pour l'habitat collectif, il est demandé un local clos et couvert de 3m² pour un logement et 1,5m² par logement supplémentaire dans la limite de 100m², pour le stationnement des vélos.

Pour les logements locatifs financés par l'État : une seule place de stationnement pourra être exigée.

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 30 % minimum de la surface parcellaire en pleine terre.

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

ARTICLE AU 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 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 ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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, d'enfouissement des réseaux ainsi que pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, à la charge de l'aménageur.

Titre 4 : **Dispositions applicables à la zone agricole**



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

La zone correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (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.

Une partie de la zone A est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article A2.

Dans le secteur Azh, sont notamment interdits :

- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ La création de plans d'eau artificiels ;
- ↪ Le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
- ↪ Les nouveaux drainages, en cas de zones humides avérées ;
- ↪ L'imperméabilisation des sols.

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

Sont admis sous conditions :

- ↪ La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ou horticole ;
- ↪ Les constructions liées à la diversification des activités agricoles ;
- ↪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ↪ La reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.
- ↪ L'extension des constructions existantes et les annexes si elles sont situées à 20 mètres maximum de la construction principale et si leur hauteur ne dépasse pas 4 mètres au faîtage

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

4.2. Assainissement

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 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.

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

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

Zone de protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuis, toute autorisation ou occupation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage. Tout franchissement de l'emprise de la Dhuis par des réseaux VRD devra faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'exploitant par voie de convention. Les travaux nécessaires à l'exploitation de la Dhuis sont autorisés.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à tout type de voie ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

ARTICLE A 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 doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 mètres.

Dans les secteurs non soumis aux risques d'inondation, ces dispositions pourront ne pas être appliquées en cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

Zone non-aedificandi de l'aqueduc de la Dhuis

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'aqueduc de la Dhuis.

Il n'est pas fixé de règle pour les extensions, l'aménagement des constructions.

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction qu'elles étendent.

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

Les garages et annexes sont seulement autorisés à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20 %.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions agricoles n'excèdera pas 12 mètres. Pour les autres constructions, la hauteur est limitée à 9 mètres.

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.

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

11.2. Toitures

Lorsque la construction comportera une toiture à deux pentes celles-ci seront comprises entre 35 et 45° et recouvertes par de la tuile plate de ton vieilli. Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux hangars, mais ceux-ci devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages.

Toutefois, une toiture de faible pente à un ou plusieurs versants est autorisée pour les extensions, les aménagements ainsi que les annexes accolées ou non à la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

11.3. Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.4. Clôtures

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

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.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

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.

Dans le secteur Azh : les aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

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.

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

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites.

Il est interdit de planter des essences non locales.

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.

Titre 5 : **Dispositions applicables à la zone naturelle**



CHAPITRE UNIQUE :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (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.

Une partie de la zone N est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article R.421-12 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article N2.

Les mares et mouillères identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments remarquables naturels à préserver au titre de l'Article L.151-23 du code de l'urbanisme, ne peuvent être détruites. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

La démolition du bâtiment identifié en application de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Dans le secteur Nzjh, sont notamment interdits :

- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Toute occupation du sol autre que naturelle ;
- ↪ Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu ;
- ↪ Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ La création de plans d'eau artificiels ;

- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
- ↪ L'imperméabilisation des sols.

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

En dehors du secteur Nzh, sont admis sous conditions :

- ↪ Les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 20 % des habitations existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- ↪ La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation, à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- ↪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc ;

Dans le secteur Nzh, ne sont autorisés que :

- ↪ les travaux en vue de la remise en état du site après cessation d'activité ou destruction du bâti, en tenant compte des caractéristiques de la zone humides ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc ;

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

Zone de protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuis, toute autorisation ou occupation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage. Tout franchissement de l'emprise de la Dhuis par des réseaux VRD devra faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'exploitant par voie de convention. Les travaux nécessaires à l'exploitation de la Dhuis sont autorisés.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les garages et annexes sont seulement autorisés à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépassée 9 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

Pour le bâtiment identifié en application de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite :

- ✓ La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions conservent le caractère existant ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction.
- ✓ Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- ✓ Les nouvelles ouvertures de toit sont interdites
- ✓ Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Nzh : les aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

ARTICLE N 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.

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

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites. Il est interdit de planter des essences non locales.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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 : 44,01 hectares

Annexes :



<p style="text-align: center;"><u>ANNEXE 1 :</u> LEXIQUE</p>

Aménagement sur construction existante :

Travaux effectués sur une construction sans en modifier le volume.

Construction principale et local accessoire

On distingue une construction principale quelle que soit sa destination (habitat ou activité) d'un local accessoire (annexe et dépendance).

ANNEXE 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES ET INVASIVES

Annexe Liste des espèces végétales préconisées

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

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	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	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	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	



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>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
<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 dodonei</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	



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
										(F)			
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	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	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille 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 / Neutre	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	



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
										(F)			
<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 coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</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



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>Ribes rubrum</i>	Groseiller 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>	Groseiller à macquereau	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
<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 soudés	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



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>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 cendré	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	
<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 oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	



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>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	Dressé	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>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne 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'une prairie humide.

<i>Barbarea vulgaris subsp. pl.</i>	Barbarée commune s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Calystegia sepium subsp. sepium</i>	Liseron des haies	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus subsp. crispus</i>	Chardon crépu	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium tetragonum subsp. pl.</i>	Epilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Eupatorium cannabinum subsp. cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria subsp. ulmaria</i>	Reine-des-près	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Thalictrum flavum subsp. pl.</i>	Pigamon jaune	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis subsp. pl.</i>	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis subsp. repens</i>	Valériane officinale	mégaphorbiaies planitiales-collinéennes
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Ranunculus flammula</i>	Ranoncule petite-douve	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Cardamine pratensis subsp. pratensis</i>	Cardamine des prés	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre subsp. pl.</i>	Gaillet des marais s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica subsp. pl.</i>	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens subsp. suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables



<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus subsp. crispus</i>	Patience crépue	prairies européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables



Annexe Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</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.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<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



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<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>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelén	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	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>Altemanthera 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 (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<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) Rjrdb.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	



Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir et 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 mauritanum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<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 et	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.



ANNEXE 3 : **CONSTRUCTION SUR TERRAIN ARGILEUX** **EN ÎLE-DE-FRANCE**

Juillet 2014

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France



**Comment faire face au risque de
retrait-gonflement du sol ?**

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

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



Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

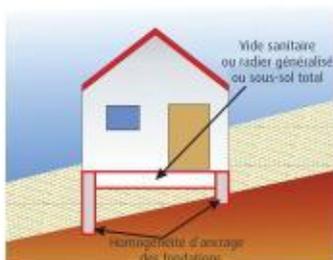
En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

¹ source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

... construire



➔ Précisez la nature du sol

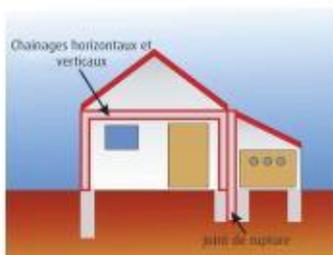
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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

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

➔ Réalisez des fondations appropriées

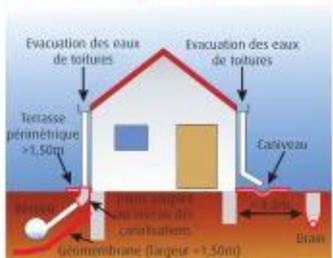
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)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



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

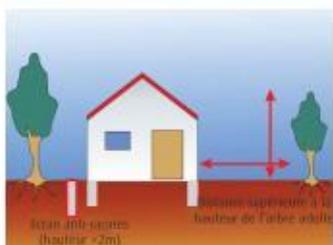
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

... aménager, rénover



➔ Éviter les variations localisées d'humidité

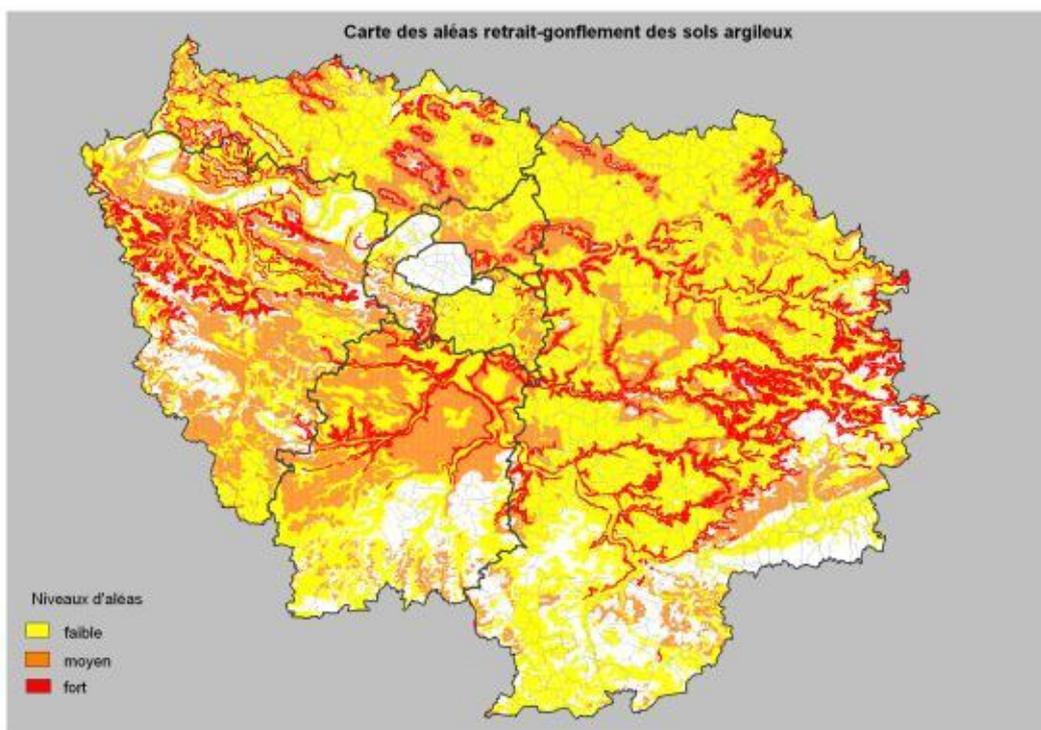
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager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



➔ Réalisez des fondations appropriées

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

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



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

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

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



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



Commune de Condé-Sainte-Libiaire

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Traduction réglementaire

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du

approuvant le dossier de révision allégée du
Plan Local d'Urbanisme de Condé-Sainte-
Libiaire

Le Président de la Communauté
d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie



GEOGRAM

18 rue Rayet Lénart
51420 Wilry-les-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

I. Traduction au plan de zonage	3
II. Traduction au règlement du PLU	4
III. Traduction au rapport de présentation.....	9

I. Traduction au plan de zonage

Ci-joint :

- ❖ **Document graphique n°4.2B : Plan de zonage ACTUEL de Condé-Sainte-Libiaire.**

- ❖ **Document graphique n°4.2B : Plan de zonage REVISE de Condé-Sainte-Libiaire.**

II. Traduction au règlement du PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans l'emprise couverte par les trames hachurées au plan n°5.2.B « Plan Annexe » - zone de bruit (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.

Une partie de la zone N est soumise à des risques d'inondation. Dans l'emprise des zones à risque reportées sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques prévisibles d'inondation de la Vallée de la Marne d'Isles-lès-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

Dans cette zone :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R.421-12 du code de l'urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Les mares et mouillères identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments remarquables naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, ne peuvent être détruites. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Dans le secteur Nzh, sont notamment interdits :

- ↪ Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau ;
- ↪ Toute occupation du sol autre que naturelle ;
- ↪ Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu ;
- ↪ Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- ↪ Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- ↪ La création de plans d'eau artificiels ;
- ↪ Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
- ↪ L'imperméabilisation des sols.

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

En dehors des secteurs Nzh et Nzhc, sont admis :

- ↪ Les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 20% des habitations existantes, à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
- ↪ La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation, à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- ↪ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.

Dans le secteur Nzh, sont seulement admis :

- ↪ les travaux en vue de la remise en état du site après cessation d'activité ou destruction du bâti, en tenant compte des caractéristiques de la zone humides ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.

Dans le secteur Nzhc sont seulement admis :

- ↪ les travaux en vue de la remise en état du site après cessation d'activité ou destruction du bâti, en tenant compte des caractéristiques de la zone humide ;
- ↪ Les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc ;
- ↪ Les travaux d'entretien et de gestion courante des biens et des activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- ↪ Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités ;
- ↪ La reconstruction à l'identique d'une construction régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans sauf en cas de sinistre due à une crue ;
- ↪ Les extensions des maisons d'habitation pour des locaux sanitaires dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 10m² et à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux zones humides.
- ↪ Les annexes aux habitations existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 10m² et à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux zones humides.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

Zone de protection sanitaire de l'aqueduc de la Dhuis

Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuis, toute autorisation ou occupation du sol ne sera admise que si elle ne porte pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de cet ouvrage. Tout franchissement de l'emprise de la Dhuis par des réseaux VRD devra faire préalablement l'objet d'une autorisation de l'exploitant par voie de convention. Les travaux nécessaires à l'exploitation de la Dhuis sont autorisés.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies ainsi que par rapport aux berges des cours d'eau identifiés au plan de zonage.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les garages et annexes sont seulement autorisés à une distance inférieure à 20 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 20 %.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas dépasser 9 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ni restreindre le champ d'inondation des crues.

Les clôtures devront être ajourées sur les 2/3 de leur surface située en dessous de l'altitude des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) et leurs éléments verticaux espacés d'au moins 3 mètres et sans fondation faisant saillie sur le terrain naturel.

Elles devront également être perméables pour la faune.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur Nzh : les aires de stationnement extérieures devront être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés...).

ARTICLE N 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.

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

Les espèces envahissantes ou invasives sont proscrites. Il est interdit de planter des essences non locales.

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

Il n'est pas fixé de règle.

III. Traduction au rapport de présentation

Les changements apportés au rapport de présentation concernent le tableau des surfaces des zones du PLU :

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Nom des zones	Superficie avant modification	Superficie après modification
N	89 hectares 43 ares	89 hectares 43 ares
Nzh	66 hectares 75 ares	63 hectares 5 ares
Nzhc	Néant	3 hectares 70 ares