

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan
Local
d'Urbanisme

NONVILLE

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 3 juillet 2002	prescrite le : 28 avril 2021
arrêtée le : 5 mai 2009	arrêtée le : 3 avril 2024
approuvée le : 9 juillet 2010	approuvée le : 30 octobre 2024
modification simplifiée le : 19 septembre 2018	modifiée le :
modifiée le : 14 septembre 2022	modification simplifiée le :
mise en compatibilité le : 27 août 2024	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Mondaviat 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
30 octobre 2024

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN.....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES	3
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS	5
ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE	7
ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES	7
ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE.....	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES	38
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	42
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	54
DEFINITIONS ET ANNEXES	68
Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme	71
ANNEXE I - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES	76
LA TAXE D'AMENAGEMENT	83
Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations.....	88
ANNEXE II - CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL.....	91
ANNEXE III - CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES	92
ANNEXE IV - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES.....	93
ANNEXE V – RECOMMANDATIONS QUALITATIVES : STAP, CAUE, SNE.	94
ANNEXE VI - LISTES DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES 2022 (PEE).	99
ANNEXE VII - ARRÊTÉ PRÉFECTORAL - ZONES DE BRUIT DE LA RD 403	100
ANNEXE VIII : ARGILES.....	109
ANNEXE IX - CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	110
ANNEXE X - CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX - Réglementations et bonnes pratiques	111

En fin de volume :

Annexe - Arrêté 2021 AAC BWV : sources de Bourron, Villeron, Villemer

Annexe - décret de concession du 17 juillet 2009, et son extension du 27 décembre 2023

*

*

*

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NONVILLE.

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L111-3 à L111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22¹ ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

¹ Article L111-22

Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 (version en vigueur au 1^{er} avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

• **Par ailleurs :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43,

de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;

7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8o Les zones d'aménagement concerté ;

9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 772-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

3 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- | | | |
|--------------|---------------------------------|----|
| - la zone UA | référéncée au plan par l'indice | UA |
| - la zone UE | référéncée au plan par l'indice | UE |

4 - Les zones à urbaniser, naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- | | | |
|---------------|---------------------------------|-----|
| - la zone 2AU | référéncée au plan par l'indice | 2AU |
| - la zone A | référéncée au plan par l'indice | A |
| - la zone N | référéncée au plan par l'indice | N. |

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988 – arrêt Sekler).

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle), au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;

- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

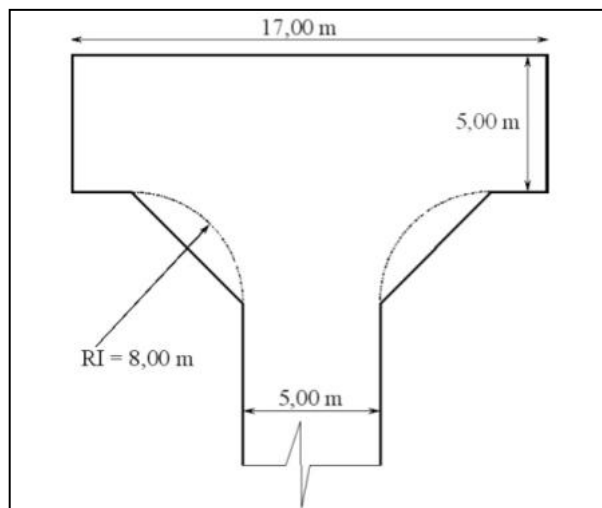
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie ≥ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;
- « T », possédant les caractéristiques suivantes :

Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles est abrogé.



*

*

*

TITRE II

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : zone urbaine affectée à l'habitat
- Zone UE : zone urbaine affectée aux équipements de superstructure.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone UA correspond aux parties agglomérées de Nonville, affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément.

Elle est traversée par la ligne RTE 63kV N01 Grande-Paroisse – Guinebert, aux abords de laquelle s'appliquent les servitudes I4, et dans laquelle s'appliquent les recommandations figurant en pièce 5^E (adresse : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est - 66 Avenue Anatole France – 94400 Vitry-sur-Seine).

La zone UA comporte un secteur UAa : village ancien dense au parcellaire souvent étroit et complexe à l'architecture traditionnelle.

La zone UA est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron. La zone UA est aussi concernée par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, affectées à un programme de logements.

La profondeur de la zone constructible varie localement, en fonction de la structure foncière et des enjeux environnementaux (présence de zone humide, présence de boisements ou d'espaces cultivés). Elle peut varier de 35 mètres à 50 mètres. Il convient donc de se référer au document de règlement graphique.

SECTION I

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- 1o Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : néant.
- 2o Pour la destination « habitation » : néant.
- 3o Destination « commerce et activités de service » : restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.
- 4o Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs.
- 5o Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : néant.

*

*

*

1.1 - Sont interdits :

- Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés à une construction.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les caravanes à usage d'habitation, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Les installations classées soumises à autorisations au titre de la loi n°79.663 du 19 juillet 1976.

• Destinations et sous-destinations :

1o Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les locaux techniques des exploitations agricoles, exploitations forestières.

2o Pour la destination « habitation » : hébergement.

3o Destination « commerce et activités de service » : commerce de gros.

4o Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

5o Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, centre congrès et d'exposition.

• Autres occupations et utilisations du sol :

- Les stockages à l'air libre d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et dispositifs de radio-télécommunication.

- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme ; ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

- La démolition d'un élément de paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

- Les éoliennes à axe horizontal, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage (l'émergence du bruit perçu par autrui ne doit pas être supérieure à 5 dB(A) en période diurne et 3 dB(A) en période nocturne).

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen soit d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée ; soit d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes, et reportée sur l'annexe III du présent règlement, interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe IX), sont applicables les recommandations reportées en annexe X. Une étude de sol est obligatoire dans les zones d'aléas fort et moyen.

- La zone UA comporte aussi des secteurs humides de classe B (voir annexes II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées. L'interdiction d'une imperméabilisation est conditionnée à une étude de caractérisation de la zone humide.

- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe). Les dispositions de l'arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24 du 20 février 2023 ne s'appliquent pas à la section de la RD 403 qui traverse Nonville.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

1o Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les exploitations agricoles, et exploitations forestières, à condition qu'il s'agisse uniquement des sièges d'exploitation.

2o Pour la destination « habitation » : En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m² de surface de plancher. Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent en outre des dispositions particulières définies au document 2.3.

3o Destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, sous réserve de leur compatibilité avec la capacité actuelle de la voirie et réseaux.

4o Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : néant.

5o Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux, s'ils présentent moins de 80 m² de surface de plancher en secteur UAa. En secteur UA, il n'est pas fixé de limite spécifique.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles.

- Les activités artisanales ou commerciales, ainsi que les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et si les nuisances et dangers éventuels (bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse), ainsi que les besoins en stationnement, sont compatibles avec l'environnement résidentiel de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- La reconstruction après démolition ou sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra être subordonnée à la reconstruction d'un bâtiment de qualité architecturale équivalente, suivant les modalités fixées à l'article UA.4.2 ci-après.

- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur une propriété constituant la résidence de l'utilisateur, est autorisé dans la limite d'un véhicule par propriété.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

La transformation de commerces ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce ou l'artisanat, ou une autre activité économique est interdite.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.²

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Chaque construction, ou ensemble de constructions contiguës ne pourra en outre présenter une emprise au sol supérieure à 250 m² par unité.

- Dans le secteur UA : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la partie constructible de l'unité foncière.

Dans le secteur UAa : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la parcelle constructible de l'unité foncière.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
 - la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point médian du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- La hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser 11 mètres au faîtage, soit R + 1 + Comble avec trois niveaux construits, sous-sols non compris. Dans le cas des annexes, cette hauteur est réduite à 5 mètres au maximum au faîtage.

² Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas être surélevé de plus de :

- 0,50 mètre soit du niveau de la voie, soit du terrain naturel, pour toutes constructions situées à l'ouest de la route de Fontainebleau ;
- 0,70 mètre soit du niveau de la voie, soit du terrain naturel, pour toutes constructions situées à l'est de la route de Fontainebleau ;
- 0,50 mètre soit du niveau de la voie, soit du terrain naturel, pour toutes constructions situées à l'est de la rue de Cugny ;
- 0,70 mètre soit du niveau de la voie, soit du terrain naturel, pour toutes constructions situées à l'ouest de la rue de Cugny.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- En zone UA : les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres à compter de la limite des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas à l'intérieur du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les bâtiments annexes, ceux-ci pourront s'implanter en dehors de la bande constructible à condition qu'ils n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol et 5 mètres au faitage.

- Dans le secteur UAa : les constructions principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
 - soit avec un recul de 6 mètres au minimum de la voie de desserte.
- Dans le reste de la zone UA : les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres de l'alignement au minimum.

En cas d'implantation partielle sur l'alignement ou en cas de retrait, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions des articles UA4.2 et UA6.

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voie ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf orientation préférentielle au sud, justifiée par un impératif de performance énergétique.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative, soit avec un retrait de 6 mètres au minimum.

Dans le cas de façade aveugle ou ne comportant pas de baie, cette marge pourra être ramenée à 2,50 mètres. Pour les piscines, la marge de recul minimale est de 3 mètres.

Les constructions devront s'implanter en respectant une marge de recul par rapport à au moins une des limites séparatives de propriété aboutissant aux voies.

Cette distance est portée à 12 mètres pour les constructions principales, et pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, couverte ou non, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance minimale de 1,5 mètre est autorisée pour la construction d'annexes d'une hauteur limitée à 5 mètres au faîtage et dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle, à l'exception des dispositions relatives aux distances concernant les ouvertures, pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U,
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

- Une distance d'au moins 12 mètres est imposée entre deux bâtiments principaux situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Pour les constructions annexes, aucun retrait minimum n'est imposé vis-à-vis de la construction principale, sans toutefois créer un ensemble jointif.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

La proportion des bâtiments, en termes de rapport hauteur sur longueur de façade, respectera la règle suivante : la hauteur au faîtage des bâtiments (H) doit être inférieure à sa longueur de façade (L), soit $H/L < 1$.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables : 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 murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Aspect général (toutes constructions)

Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

Toutefois, les constructions du type *cars ports* sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone, les clôtures devront, si elles sont réalisées, respecter un recul minimal du portail de 4 mètres sur l'alignement, si la géométrie de la parcelle le permet.

- Dans le secteur UAa :

Volumes et terrassement :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inspirer de la plaquette de recommandations du SDAP, jointe en annexe au présent règlement.

La hauteur du mur de façade, comprise la dalle finie du rez-de-chaussée et l'égout du toit devra être supérieure à la hauteur de la toiture.

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

Toitures :

Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures des constructions seront composées principalement de deux versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Les toitures en terrasses sont interdites.

La toiture devra s'arrêter au nu du mur pignon.

Le débord en façade (corniche) sera au plus de 20 cm à 30 cm à compter du nu de la façade.

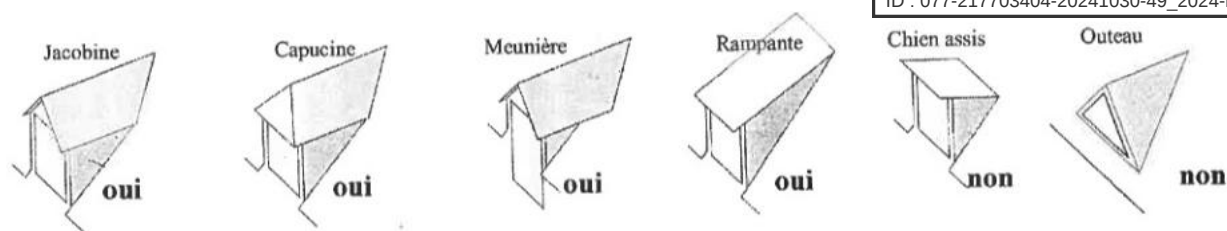
L'égout du toit pourra être souligné par une corniche. Les corniches existantes seront conservées.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur maximale au faîtage de 5 mètres, pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de pente plus faible mais supérieure ou égale à 20°.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré soit :

- par des ouvertures en lucarne dont la somme de la largeur ne devra pas être supérieure à la moitié de la largeur du toit.
- par des ouvertures de toitures internes (châssis de toit).

Les chiens-assis sont interdits.



- Les châssis de toit devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78 cm x 98 cm.

- Les lucarnes devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs.

- Les panneaux solaires sont autorisés mais doivent être intégrés à la nature de la toiture concernée (couleur, insertion dans la pente ...) ou être posés sur une annexe non visible depuis la voie publique.

Tout conduit de cheminée doit être de type brique ou d'aspect enduit et bien intégré dans la construction. Il est interdit de réaliser des conduits en saillie sur les façades donnant sur la voie publique ou sur les pignons situés en limite séparative. Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Matériaux de couverture :

Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.

S'agissant des annexes, il pourra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les toitures qui bordent le jardin de l'église devront être préservées à l'identique (nature des matériaux, dimensions des châssis de toit, souches de cheminées en briques...).

Les matériaux d'aspect ondulé, de type plastique ou d'aspect asphalté sont interdits.

Façades :

Une attention particulière sera portée à la bonne intégration de la construction parmi les constructions voisines. Les raccordements avec les constructions voisines devront être particulièrement étudiés et il pourra être imposé de reprendre des éléments intéressants de composition et de modénature des constructions limitrophes : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des extensions et celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les couleurs des menuiseries, huisseries, boiseries doivent s'inspirer de la plaquette de recommandations du CAUE, jointe en annexe au présent règlement.

- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons ne présentent pas de débord extérieur.

Matériaux des façades :

Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité, leur bonne tenue au vieillissement et leur aspect satisfaisant. Les matériaux traditionnels (ex : d'aspect pierres, briques) doivent être employés de préférence à tout autre.

Sont interdits :

- les matériaux d'aspect hétéroclites ou disparates non prévus pour la construction.
- les matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (d'aspect brique creuse, parpaing d'aggloméré, carreaux de plâtre, etc.) employés à nu,
- les enduits d'aspect ciment sur les murs de pierre,
- les décors d'aspect pierre isolée sur enduit.
- Les bardages d'aspect de tôle ou bac-acier en façade sur rue sont interdits.
- Les constructions en bardage ou ossature présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition qu'elles soient peintes, lasurées ou enduites, que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront taloché et/ou grattés, ou écrasé. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature.

- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'inspirer de la plaquette de recommandations du CAUE, jointe en annexe au présent règlement.
- Les constructions en pierre seront ravalées avec un soubassement d'enduit couvrant.

Les percements :

A l'exception des portes de garage et des fenêtres de lucarnes, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

En façade ou pignon, la proportion des surfaces pleines sera supérieure à celles des surfaces vides.

Les encadrements de fenêtres et de portes seront soulignés par un léger saillant. Les linteaux ne seront pas apparents.

Les impostes existantes devront être préservées.

Les ouvertures seront alignées horizontalement et verticalement.

Clôtures :

- Particulièrement en limite des zones N, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, conformément à la législation en vigueur.
- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci devront être recouverts d'une ligne de faîtage.

Les clôtures en limite avec le domaine public doivent être constituées par des murs de maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent, avec une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, éléments de portails et pilastres non compris, sans être supérieure à celle du mur de clôture en façade sur rue.

Les clôtures en limite séparatives doivent être constituées soit :

- par des murs de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent avec une hauteur comprise entre 1,5 et 2 mètres,
- par un grillage doublé d'une haie vive,
- par un muret d'une hauteur minimale de 20 cm et surmonté d'un grillage.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. Les clôtures en plaques pleines entre poteaux sont interdites.

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

Seuls sont autorisés les ouvertures (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Divers :

L'implantation d'une antenne parabolique ne devra pas nuire à l'esthétique des bâtiments ni à l'environnement.

Les antennes paraboliques, implantées sur les toitures ou les balcons, ne devront, dans la mesure du possible, pas être visibles de l'espace public.

Dans tous les cas, la solution d'une antenne collective sera demandée, sauf si une impossibilité technique se présente.

- Dans le reste de la zone UA :

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat (aspect et couleur de la tuile vieillie)

Les constructions nouvelles à usage d'habitation auront une pente de toiture comprise entre 35° et 45°. Ces pentes peuvent être diminuées dans le cas d'annexes.

Clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Les clôtures ne peuvent excéder 2 mètres, éléments de portails et pilastres non compris.
Les clôtures de type plaque entre poteaux sont interdites.

Les clôtures seront constituées, à l'alignement des voies soit :

- par des murs de maçonnerie pleine et enduite,

- par des murets n'excédant pas un mètre de haut surmonté de lisses, grillées, grillage ou barreaux,
- par des grillages doublés de haie vive,

En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- par des murs de maçonnerie pleine enduite,
 - par des grillages doublés de haie vive.
- Dispositions diverses applicables dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques 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 et 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols sont interdits, sauf dispositions à prendre au regard du caractère inondable ou instable du terrain, avec un cuvelage étanche. Les sous-sols partiels, qui induisent des hétérogénéités d'ancrage, sont proscrits.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (interdiction de défrichement).

Obligation de planter

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Les haies en clôtures doivent comprendre au moins deux essences différentes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et doivent pouvoir être facilement retirés.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 1 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les annexes des bâtiments à vocation commerciale ou d'activités artisanales, devront être accompagnés de haies vives, d'arbustes ou de plantes grimpantes favorisant leur insertion dans l'environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 %, en secteur UAa, 75 %, en secteur UA, de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. En dehors des zones humides, leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, division ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions limitées à 40 mètres carrés d'emprise au sol, à condition :

- que leur affectation reste inchangée,
- qu'ils n'engendrent pas un accroissement du nombre de logements, ou de locaux d'entreprises,
- que les travaux n'induisent pas une réduction des espaces de stationnement existant en deçà des normes définies ci-après.

Les garages et aires de stationnement situés en sous-sol sont interdits, sauf s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain.

Dans ce cas, ils devront être conçus de manière à éviter les écoulements et infiltrations. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m2 minimum pour l'emplacement lui-même.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10, et il est fixé par un arrêté municipal.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles L113-11 à L113-17, et R113-6 à R113-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont applicables les dispositions de l'arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L. 2224-37 du code général des collectivités territoriales.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Catégories de bâtiments			
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales. 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Constructions à usage d'habitation :

Il sera aménagé au moins :

- une place pour les logements d'une superficie de plancher inférieure ou égale à 60 m², dans la limite maximale de deux places par logement,
- et deux places au maximum, pour les logements d'une superficie de plancher supérieure à 60 mètres carrés.

Chaque place devra être facilement, et indépendamment, accessible. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.).

Pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles bâties, à partir de cinq logements et par tranche non entière de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat seule une place de stationnement est exigée par logement (article L151-35 du code de l'urbanisme).

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface

de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Constructions à usage d'activités :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

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

Constructions à usage commercial :

Néant.

Hôtels, hébergements touristiques, restaurants, salles de spectacles :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour : 1 chambre d'hôtel ; 5 mètres carrés de salle de restaurant ; 3 places de spectacle.

Etablissements d'enseignement :

Il doit être aménagé pour les établissements du premier degré au moins 1 place de stationnement par classe. L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des véhicules à deux roues.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403 sauf accord du gestionnaire de la voirie départementale.

Un seul accès automobile est autorisé par alignement sur rue.

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.

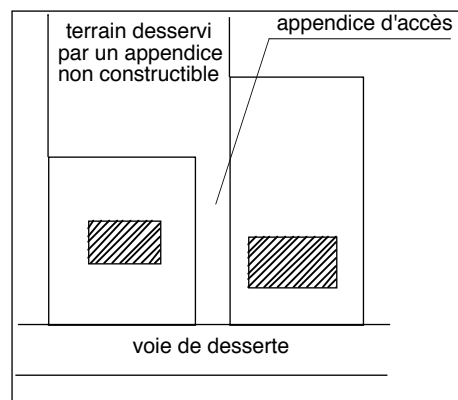
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des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

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct (exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin, ou cour commune) à une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cette condition ne s'applique pas aux constructions à usage d'abris de jardin.

Les terrains desservis par un appendice d'accès à la voie publique ne sont pas constructibles. Les accès en sous-sol sont interdits. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.



Les voies nouvelles seront réalisées selon les prescriptions des catalogues de structure de chaussées, en vue de leur intégration éventuelle dans le domaine public communal.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en 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.

En cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif autonome peut être réalisé, en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions des arrêtés :

- du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être réalisés conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçus de manière à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par ce même service.

Le SPANC sera consulté par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Les installations d'assainissement non collectif seront conservées libres d'accès et de fonctionnement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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. Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

La gestion des petites pluies (inférieures à 10 mm) s'effectuera en infiltration, évapotranspiration, ou réutilisation sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. Pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), sera effectuée une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec, le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

- Concernant la pollution lumineuse, la Commune adaptera les horaires selon les saisons, dans le but de réduire au maximum les nuisances lumineuses liées à l'éclairage public.

TITRE II

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement aux équipements collectifs, communaux ou intercommunaux.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

SECTION I

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles.

Equipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE1 ci-dessus et à l'article 1.2 ci-dessous.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes, et reportée sur l'annexe III du présent règlement, interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe IX), sont applicables les recommandations reportées en annexe X. Une étude de sol est obligatoire dans les zones d'aléas fort et moyen.

- La zone UE comporte aussi des secteurs humides de classe B (voir annexes II du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées. L'interdiction d'une imperméabilisation est conditionnée à une étude de caractérisation de la zone humide.

- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe). Les dispositions de l'arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24 du 20 février 2023 ne s'appliquent pas à la section de la RD 403 qui traverse Nonville.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Pour la destination « habitation » : le logement et l'hébergement, s'ils sont nécessaires à la gestion ou au gardiennage des équipements existants.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

UE.2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

UE.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

UE.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

UE.3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

UE.4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

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.

Toitures

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

Parements extérieurs

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

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit. Les volets seront sans écharpe.

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

Clôtures

- Particulièrement en limite des zones N, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, conformément à la législation en vigueur.

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les haies utilisées en clôture doivent être composées d'essences locales. Les clôtures en plaques pleines entre poteaux sont interdites.

Dispositions diverses

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

UE.4.3 - Performances énergétiques 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 et 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

UE.4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols sont interdits, sauf dispositions à prendre au regard du caractère inondable ou instable du terrain, avec un cuvelage étanche. Les sous-sols partiels, qui induisent des hétérogénéités d'ancrage, sont proscrits.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE.5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 1 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

UE.5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

UE.5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

UE.5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

UE.5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres, soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris ; dont 12,5 m² minimum pour l'emplacement lui-même.

2 - Nombre d'emplacements

- Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10, et il est fixé par un arrêté municipal.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles L113-11 à L113-17, et R113-6 à R113-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont applicables les dispositions de l'arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'accessibilité des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L. 2224-37 du code général des collectivités territoriales.

LE STATIONNEMENT DES VÉLOS	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Catégories de bâtiments			
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Dans le cas d'établissements d'enseignement :

Il sera créé au moins :

- pour les établissements du premier degré une place de stationnement par classe ;
- pour les établissements du second degré et les classes maternelles, le nombre est porté à deux par classe.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues et pour les véhicules électriques.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403 sauf accord du gestionnaire de la voirie départementale. Un seul accès automobile est autorisé par alignement sur rue.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en 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.

En cas d'impossibilité de raccordement, un dispositif autonome peut être réalisé, en accord avec la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions des arrêtés :

- du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être réalisés conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçus de manière à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par ce même service.

Le SPANC sera consulté par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Les installations d'assainissement non collectif seront conservées libres d'accès et de fonctionnement.

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. Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

La gestion des petites pluies (inférieures à 10 mm) s'effectuera en infiltration, évapotranspiration, ou réutilisation sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. Pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), sera effectuée une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec, le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

- Concernant la pollution lumineuse, la Commune adaptera les horaires selon les saisons, dans le but de réduire au maximum les nuisances lumineuses liées à l'éclairage public.

*

*

*

TITRE III

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

-	Zone 2AU	zone à urbaniser différée
-	Zone A :	zone naturelle agricole
-	Zone N :	zone naturelle protégée.

TITRE II

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone programmée pour être construite à terme (après 2030), et destinée à permettre d'achever l'urbanisation de la commune, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du PLU, et après la date de validité du SD-RIF en vigueur (2030).

SECTION I

ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises sous condition, et notamment :

- Les stockages à l'air libre d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme, ainsi que les groupes de caravanes.

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies ci-dessous.

Sans objet.

ARTICLE 2AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2AU.2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU.3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU.4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU.5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 2 mètres de la limite séparative.

2AU.5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

2AU.5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

2AU.5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 2AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

TITRE III

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone agricole et non équipée correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation rurale. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions ou occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron.

La zone A comprend un secteur As correspondant au site des serres, ainsi qu'un secteur Ap, correspondant à l'emprise d'une exploitation pétrolière. Le décret de concession concernant le secteur Ap, du 17 juillet 2009, et son extension du 27 décembre 2023 sont annexés au présent règlement, en fin de volume.

Elle comporte aussi des zones humides à enjeux déterminées par la DRIEAT et par Seine-et-Marne Environnement.

Elle est traversée par la ligne RTE 63kV N01 Grande-Paroisse – Guinebert, aux abords de laquelle s'appliquent les servitudes I4, et dans laquelle s'appliquent les recommandations figurant en pièce 5^E (adresse : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est - 66 Avenue Anatole France – 94400 Vitry-sur-Seine).

Cette zone comporte aussi des fermes dont la reconversion est autorisée. Elles sont identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°) :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

- Aucune occupation du sol n'est autorisée sans condition.

1.1 - Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2. sont interdites, et notamment :

- Les stockages à l'air libre d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.

- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme ; ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation

d'habitations légères de loisirs et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R.111-50, du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- La démolition d'un élément de paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- Les éoliennes à axe horizontal, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage (l'émergence du bruit perçu par autrui ne doit pas être supérieure à 5 dB(A) en période diurne et 3 dB(A) en période nocturne).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toute nouvelle urbanisation est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées des massifs forestiers de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- Dans le secteur As : toute nouvelle activité est interdite, à l'exception du commerce lié à l'activité agricole existante.
- Dans le secteur Ap : Les nouvelles installations et constructions liées à l'exploitation d'hydrocarbures.

• **En outre, dans toutes les zones humides identifiées au plan de zonage, sont interdits :**

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Sont interdits, sauf accord des autorités gestionnaires de la conservation des zones humides et de la zone NATURA 2000 :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains ;
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen soit d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée ; soit d'une participation spécifique, en application de l'article L332-8 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes, et reportée sur l'annexe III du présent règlement, interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe IX), sont applicables les recommandations reportées en annexe X. Une étude de sol est obligatoire dans les zones d'aléas fort et moyen.

- La zone A comporte aussi des secteurs humides de classe A ou B (annexe IV) : les zones humides de classe A sont inconstructibles. Dans les zones de classe B, avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées. L'interdiction d'une imperméabilisation est conditionnée à une étude de caractérisation de la zone humide.

- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe). Les dispositions de l'arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24 du 20 février 2023 ne s'appliquent pas à la section de la RD 403 qui traverse Nonville.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les silos de plus de 15 mètres de hauteur et les annexes qui leur sont directement liés en zone A, à l'exception du secteur A* où la hauteur est limitée à 40 mètres maximum.

- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur une propriété constituant la résidence de l'utilisateur, est autorisé dans la limite d'un véhicule par propriété.

Dans le secteur As : l'activité agricole existante.

- Dans le secteur Ap : Les installations et constructions existantes légalement édifiées sous condition d'un retour à la destination agricole après la fin d'exploitation pétrolière.

NB : Le décret de concession du 17 juillet 2009, et son extension du 27 décembre 2023 sont annexés au PLU.

• Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs de zones humides identifiées au plan de zonage, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

1o Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

Sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement).

2o Pour la destination « habitation » : les logements, s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

3o Destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, dans les conditions définies à l'article L151-11 I 2° du code de l'urbanisme (ci-après).

4o Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès 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.

5o Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : néant.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, ainsi que leurs annexes, peuvent être autorisés à condition que le cumul des projets ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions légalement édifiées, et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation,

restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles.

- En outre, pour les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L151-11 I 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés les changements de destination suivants :

- . Artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique,
- . Entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.),
- . Logements : avec une surface de plancher maximale par siège d'exploitation (300 m2) et une taille minimale pour les logements (45 m2),

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- interdiction de dépôts divers à l'air libre, véhicules usagés ou non roulants,
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de capacité suffisante, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

• Sont autorisés, dans toutes les zones humides identifiées au plan de zonage, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, à l'exception des silos.

Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, la hauteur maximale à respecter est celle des bâtiments aménagés ou étendus.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'habitation autorisées selon les conditions de l'article A1 de ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des annexes est fixée à 5 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte,
- et en observant une marge de reculement de 10 mètres au minimum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
 - soit d'une limite séparative à l'autre,
 - soit en retrait d'une de ces deux limites ou des deux en respectant un retrait de 5 mètres au minimum.

Cette distance pourra être réduite avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle à l'exception des dispositions relatives aux distances concernant les ouvertures, pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Sauf contraintes sanitaires, les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées dans un périmètre maximum de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants. L'accès sera identique pour les deux constructions.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

La proportion des bâtiments à usage d'habitation, en termes de rapport hauteur sur longueur de façade, respectera la règle suivante : la hauteur au faîtage des bâtiments (H) doit être inférieure à sa longueur de façade (L), soit $H/L < 1$.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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 l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagements, extension, rénovation ou démolition, portant les bâtiments des corps de ferme anciens, afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration au cadre bâti notamment.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être particulièrement soigné ainsi que leur insertion dans le cadre de verdure environnant.

Dans les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (100 mm x 300 mm - hauteur x largeur) et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. Les poteaux en béton sont interdits.

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures seront composées principalement de deux versants symétriques, la pente de toiture doit être comprise entre 35° et 45°.

Pour toutes les constructions : les toitures ne doivent pas être de couleur claire.

Façades :

Pour tous les corps de bâti, le blanc pur est proscrit.

Clôtures :

- Particulièrement en limite des zones N, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, conformément à la législation en vigueur.

Dispositions diverses applicables dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans

l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques 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 et 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols sont interdits, sauf dispositions à prendre au regard du caractère inondable ou instable du terrain, avec un cuvelage étanche. Les sous-sols partiels, qui induisent des hétérogénéités d'ancrage, sont proscrits.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter :

Les haies en clôtures doivent comprendre au moins deux essences différentes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'irrigation, les aménagements paysagers doivent être succincts et doivent pouvoir être facilement retirés.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Éléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. En dehors des zones humides, leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

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

Pour les zones comprenant plus de 5 places de stationnement, l'évacuation des hydrocarbures doit être prévue.

S'appliquent en outre les dispositions du décret no 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

Les nouveaux accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403, sauf accord du gestionnaire de la voirie départementale, notamment à proximité du carrefour aménagé entre les RD 58 et 403.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduelles industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en 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.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions des arrêtés :

- du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

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

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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 doivent être retenues sur la parcelle et ne doivent pas être rejetées sur le domaine public. Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

La gestion des petites pluies (inférieures à 10 mm) s'effectuera en infiltration, évapotranspiration, ou réutilisation sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. Pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), sera effectuée une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec, le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

- Concernant la pollution lumineuse, la Commune adaptera les horaires selon les saisons, dans le but de réduire au maximum les nuisances lumineuses liées à l'éclairage public.

TITRE III

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les espaces boisés.

En plus du secteur N, six secteurs sont identifiés :

- **Na** : Ensemble du domaine du Château de Nonville
- **Nb** : Emprise affectée aux Lodges = objet de la mise en compatibilité du PLU.
- **Nc** : abords de la pension pour animaux domestiques
- **Nj** : secteurs des fonds de jardins,
- **Nzh** : secteurs identifiant des zones humides "réglementaires" ou "de compensation".
- **NL** : affecté à des installations sportives de plein air existantes.

La zone N est concernée par les prescriptions du périmètre éloigné de protection de la source de Villemer et du champ captant de Villeron. La zone N est aussi concernée par la partie non constructible du périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, affectées à un programme de logements.

Le projet des lodges du Lunain devra respecter les prescriptions de l'arrêté inter-préfectoral n°2021-03-DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021 portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection des captages d'eaux potables de Bourron, Villeron et Villemer (joint en annexe au présent règlement).

La zone N est traversée par la ligne RTE 63kV N01 Grande-Paroisse – Guinebert, aux abords de laquelle s'appliquent les servitudes I4, et dans laquelle s'appliquent les recommandations figurant en pièce 5^E (adresse : RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est - 66 Avenue Anatole France – 94400 Vitry-sur-Seine).

Elle comporte aussi des zones humides à enjeux, déterminées par la DRIEAT et Seine-et-Marne Environnement, ainsi que par l'étude d'impact du projet de mise en compatibilité du PLU, notamment en ce qui concerne les zones humides compensatoires de ce projet.

Le zonage du dossier de mise en compatibilité du PLU reprend en outre les changements actés à travers le dossier de modification du plan local d'urbanisme.

- **TOUTEFOIS** : dans un souci de cohérence avec la structure foncière de la nouvelle propriété, les secteurs Na et Nb du PLU modifié sont regroupés dans un même secteur Na. Le nouveau secteur Nb de la *mise en compatibilité sur déclaration de projet* du PLU est exclusivement réservé aux Lodges. Les modifications apportées au règlement du secteur Na sont donc essentiellement imputables à cette fusion des deux secteurs.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2. sont interdites, et notamment :

- Les stockages à l'air libre d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière et dispositifs de radio-télécommunication.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes, au sens des articles R.111-32 et suivants du Code de l'Urbanisme ; ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-48 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- La démolition d'un élément de paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- Les éoliennes à axe horizontal, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage (l'émergence du bruit perçu par autrui ne doit pas être supérieure à 5 dB(A) en période diurne et 3 dB(A) en période nocturne).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Toute nouvelle urbanisation est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées des massifs forestiers de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

• **En outre, dans toutes les zones humides identifiées au plan de zonage, sont interdits :**

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L.214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- En outre, dans le secteur Nzh :

Toute construction ou installation, tout IOTA (installations, ouvrages, travaux et activités) susceptible de compromettre le fonctionnement et l'intégrité des zones humides.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Tout projet de cette nature sera, le cas échéant, réalisé par le moyen soit d'un périmètre de taxe d'aménagement majorée ; soit d'un projet urbain partenarial, en application de l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du code de l'urbanisme).

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes, et reportée sur l'annexe III du présent règlement, interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.

- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, s'appliquent en outre des dispositions particulières définies au document 2.3.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe IX), sont applicables les recommandations reportées en annexe X. Une étude de sol est obligatoire dans les zones d'aléas fort et moyen.

- La zone N comporte aussi des secteurs humides de classe A et de classe B (annexe IV) : les zones humides de classe A sont inconstructibles. Dans les zones de classe B, avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées. L'interdiction d'une imperméabilisation est conditionnée à une étude de caractérisation de la zone humide.

- Les constructions autorisées sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres en regard du bruit (arrêté 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999, en annexe). Les dispositions de l'arrêté n° 2023/DDT/SEPR/24 du 20 février 2023 ne s'appliquent pas à la section de la RD 403 qui traverse Nonville.

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

• Dans tous les secteurs, hormis le secteur NL :

- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car sur une propriété résidence de l'utilisateur, est autorisé dans la limite d'un véhicule par propriété.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Hormis dans le secteur Nc : L'aménagement et l'extension des habitations existantes, ainsi que leurs annexes, peuvent être autorisés à condition que le cumul des projets ne dépasse pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU des constructions légalement édifiées, et dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende comme éléments à protéger au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme Loi Paysage) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originelles.

• En outre dans le secteur Na :

- Le changement de destination du seul Moulin et de ses dépendances (communs, tour) vers une destination commerciale (restauration, hôtels et autres hébergements touristiques), ainsi que les bureaux et logements nécessaires à cette activité.

- L'extension des surfaces de plancher existantes, dans la limite de 30%, du moulin et de ses dépendances (communs, tour) uniquement.

- Le changement de destination des constructions existantes vers une destination agricole telle que définie par l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime ; et pour le château et ses dépendances exclusivement, vers une destination "hôtels et autres hébergements touristiques".

- L'édification de constructions nouvelles à destination agricole exclusivement, dans la limite d'un coefficient d'emprise au sol de 0,033 (soit 3.500 m² sur les 10,76 ha du secteur Na).

• En outre dans le secteur Nb :

- L'édification de constructions relevant des "autres hébergements touristiques" (les *Lodges*, ainsi que le bâtiment d'accueil), dans la limite de 775 m² de surface de plancher pour l'ensemble du secteur.

• En outre dans le secteur Nc :

- L'aménagement, sans extension, des surfaces d'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU.

- Les bâtiments d'activités, les annexes et les parcs d'élevage doivent être implantés à une distance minimale de 100 mètres des habitations des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants) ou des locaux occupés par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés, ainsi que des zones destinées à l'habitation.

• En outre dans le secteur Nj :

Les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine), sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et que leur superficie globale n'excède pas 30 m² d'emprise au sol.

• En outre dans le secteur NL :

L'aménagement et la reconstruction, sans possibilité d'extension, des installations sportives et de loisirs existantes.

• **Sont autorisés dans toutes les zones humides identifiées au plan de zonage, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Dans le secteur Na : l'emprise au sol est limitée à 0,033 de la partie constructible de l'unité foncière, dans la limite de 3.500 m² au total.

Dans le secteur Nb : l'emprise au sol est limitée à 0,057 de la partie constructible de l'unité foncière, dans la limite de 1.225 m² au total.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Toutefois, dans le secteur Nb, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder, 7 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction à l'identique suivant l'implantation initiale des bâtiments régulièrement autorisés détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte
- soit en observant une marge de reculement de 5 mètres au minimum
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- L'implantation des constructions respectera l'ensemble des règles ci-dessous, y compris en cas de création d'une « servitude de cour commune » prévue par l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades édifiées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit d'une limite séparative à l'autre,
- soit en retrait d'une de ces deux limites ou des deux en respectant un retrait de 5 mètres au minimum.

Cette distance pourra être réduite avec un minimum de 2,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination), ainsi que les extensions et annexes, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Sauf contraintes sanitaires, les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées dans un périmètre maximum de 50 mètres des bâtiments d'exploitation existants. L'accès sera identique pour les deux constructions.

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

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 l'ensemble de la zone, sous réserve d'une bonne intégration, d'autres dispositions pourront être retenues dans le cas d'une mise en œuvre de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Une attention particulière sera portée aux travaux d'aménagements, extension, rénovation ou démolition, portant les bâtiments des corps de ferme anciens, afin d'assurer le maintien de leur caractère et leur intégration au cadre bâti notamment.

L'aspect extérieur des bâtiments devra être particulièrement soigné ainsi que leur insertion dans le cadre de verdure environnant.

Dans les terrains soumis à risque d'inondation, les clôtures ne pourront être constituées que de grillage à larges mailles (100 mm x 300 mm - hauteur x largeur) et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. Les poteaux en béton sont interdits.

Toitures :

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation : les toitures seront composées principalement de deux versants symétriques, la pente de toiture doit être comprise entre 35° et 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions relevant des "autres hébergements touristiques".

Pour toutes les constructions : les toitures ne doivent pas être de couleur claire

Façades :

Pour tous les corps de bâti, le blanc pur est proscrit.

Clôtures :

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

- Particulièrement en limite des zones N, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, conformément à la législation en vigueur.

• Dispositions diverses applicables dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique. Elles seront implantées de façon à limiter les nuisances vis-à-vis des propriétés voisines.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

4.3 - Performances énergétiques 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 et 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 les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols sont interdits, sauf dispositions à prendre au regard du caractère inondable ou instable du terrain, avec un cuvelage étanche. Les sous-sols partiels, qui induisent des hétérogénéités d'ancrage, sont proscrits.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter :

Les haies en clôtures doivent comprendre au moins deux essences différentes.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et doivent pouvoir être facilement retirés.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les espaces restant libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace naturel.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran.

Les annexes des bâtiments à vocation commerciale ou d'activités artisanales, devront être accompagnés de haies vives, d'arbustes ou de plantes grimpantes favorisant leur insertion dans l'environnement.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour au moins 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

Les défrichements effectués dans le STECAL 1 seront partiellement compensés par des surfaces de renforcement de sous-bois (dont des haies vives et buissons épineux en limite des clairières).

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. En dehors des zones humides, leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage de mailles minimales 100 mm x 300 mm (hauteur x largeur). Les poteaux en béton sont interdits.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 ci-après du présent article.

Pour toute aire de stationnement de plus de 5 places doit être réalisé un aménagement de récupération des hydrocarbures.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, aucune place ne sera commandée par d'autres, et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

2 - Nombre d'emplacements

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10, et il est fixé par un arrêté municipal.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles L113-11 à L113-17, et R113-6 à R113-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sont applicables les dispositions de l'arrêté du 27 octobre 2023 relatif à l'aménagement des places de stationnement en voirie communale équipées ou pré-équipées de dispositif de recharge pris en application de l'article L. 2224-37 du code général des collectivités territoriales.

S'appliquent en outre les dispositions du décret no 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Hôtels, restaurants :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ou une construction relevant des "autres hébergements touristiques" ;
- dix mètres carrés de salle de restaurant. Ou deux places pour 15 m² de salle de restaurant.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

Les nouveaux accès automobiles sont interdits sur la Route Départementale n°403, sauf accord du gestionnaire de la voirie départementale, notamment à proximité du carrefour aménagé entre les RD 58 et 403.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

1 - Alimentation en 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.

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

a) Eaux usées - Les propriétés ne seront constructibles que si elles respectent, en ce qui concerne les filières d'assainissement autonome, les dispositions des arrêtés :

- du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs devront être réalisés conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et conçus de manière à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par ce même service.

Le SPANC sera consulté par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Aucune construction ne sera autorisée sur une installation d'assainissement non collectif.

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

Le rejet dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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 doivent être retenues sur la parcelle et ne doivent pas être rejetées sur le domaine public. Sont applicables les dispositions présentées dans l'étude du zonage des eaux pluviales, rappelées en annexe VI du présent règlement.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

La gestion des petites pluies (inférieures à 10 mm) s'effectuera en infiltration, évapotranspiration, ou réutilisation sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial. Pour les événements pluvieux plus importants (jusqu'à des pluies de retour trentennales), sera effectuée une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec, le cas échéant, un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale.

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être également souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

- Concernant la pollution lumineuse, la Commune adaptera les horaires selon les saisons, dans le but de réduire au maximum les nuisances lumineuses liées à l'éclairage public.

*

*

*

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMBLEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété estant par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - ESPACES BOISES CLASSES

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 1er 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.

5 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

6 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

7 - VERANDA

Une véranda est une construction entièrement close et couverte adossée au bâtiment et comprenant des parois verticales et (ou) une partie de la toiture, en produits verriers ou matières plastiques transparentes ou translucides.

8 - PLATELAGE

Plan de circulation composé de planches ou de madriers juxtaposés, de tôles ou de caillebotis, en particulier pour le tablier d'une passerelle ou d'un pont.



Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d' étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises

sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes d'une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. No 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées,

sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire des logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

ANNEXE I - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEVENUS APPLICABLES

AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L424-1 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

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.

*

*

*

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue à l'article 1635 quater A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 du présent code dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014.

Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° (Abrogé) ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) Abrogé
d) Abrogé
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;
b) Abrogé
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution

correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

Article L332-11-3

I. - Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II. - Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations.

Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III. - Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

*

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

*

*

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations

de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu
modifié par l'arrêté du 22 mars 2023.

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au règlement de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne " recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

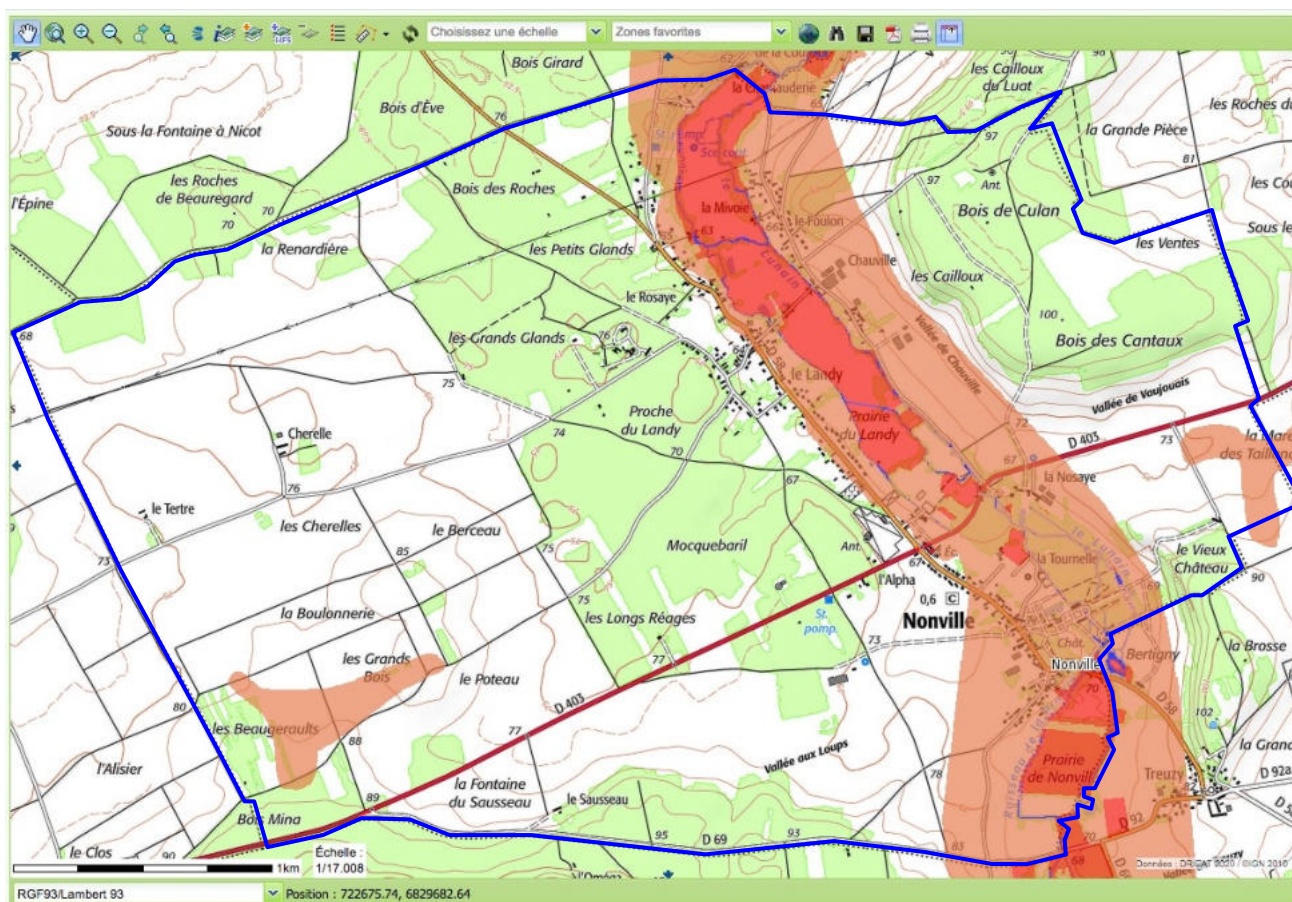
Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE II - CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL

Source : DRIEAT



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser

Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

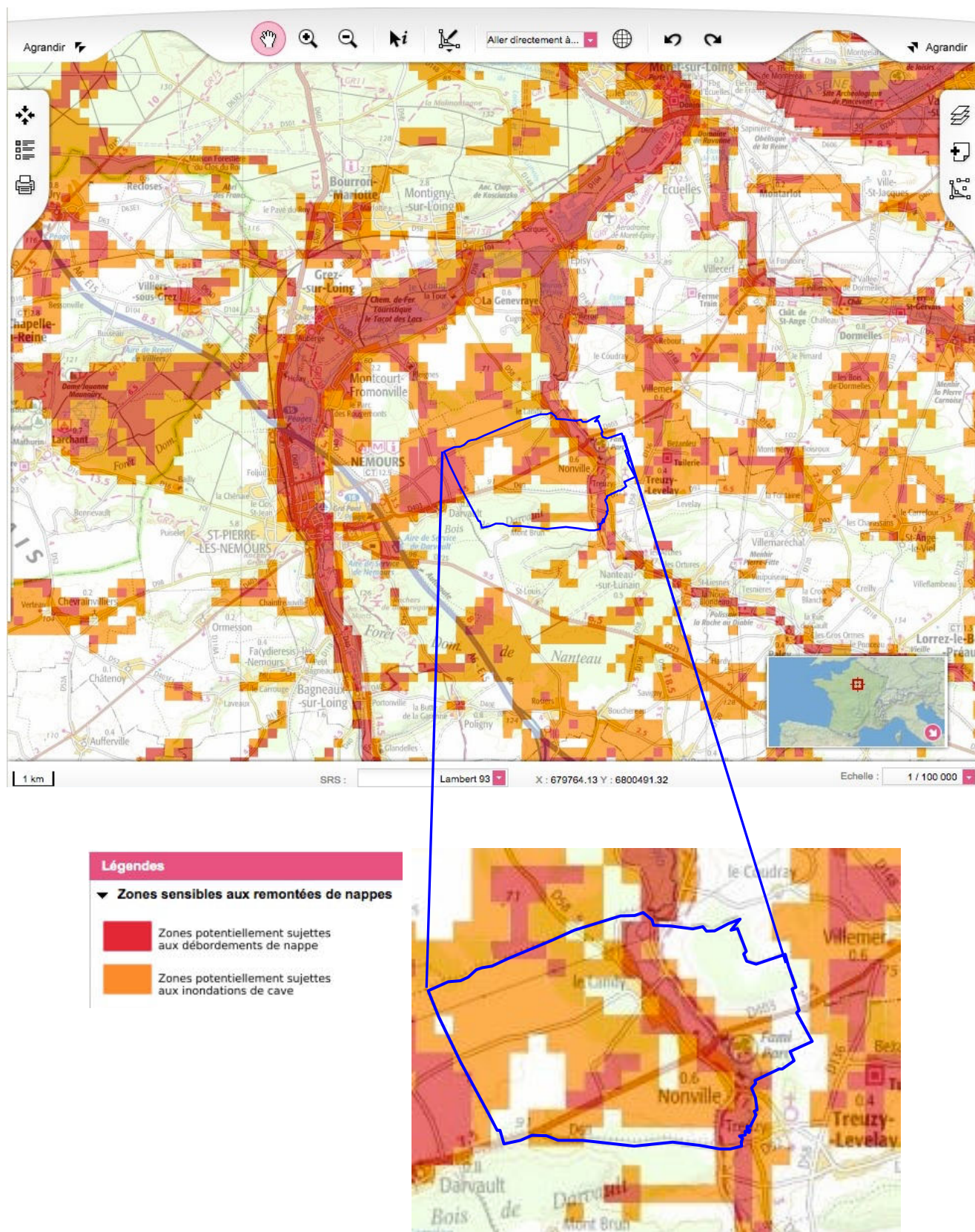
*

*

*

ANNEXE III - CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES

Source : BRGM <http://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>



ANNEXE IV - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA REGULATION DES EAUX PLUVIALES

Source : zonage des eaux pluviales approuvé le 5 février 2020.

• Pour tout projet générant une nouvelle imperméabilisation inférieure à 500 m²

Si l'infiltration (1) des eaux pluviales n'est pas possible sur la parcelle, permission de rejeter les eaux pluviales excédentaires vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP), sous réserve de réguler le ruissellement avec un débit de fuite contrôlé par un organe de régulation (de type robinet de vidange), limité à 2 litres/seconde.

La régulation des eaux de ruissellement sera réalisée par un (ou plusieurs) ouvrage(s) muni(s) d'un orifice de régulation de débit et d'un trop-plein de sécurité. Cet ouvrage devra complètement se vider suite à l'événement pluvieux par l'orifice de régulation situé au fond de l'ouvrage ou par pompage.

Cet ouvrage pourra avoir :

- **une fonction unique de stockage** ; dans ce cas, il devra se vider complètement suite à l'événement pluvieux par l'orifice de régulation situé au fond de l'ouvrage ou par pompage,
- **une double fonction** : stockage pour valorisation des pluies dans la partie inférieure (réutilisation par le propriétaire pour tout usage), et rétention dans la partie supérieure avec restitution par débit calibré.

Remarque : un orifice de l'ordre de 25 mm permet une régulation à 1 l/s avec une hauteur de 0,3 m entre l'orifice et le trop-plein (dans les mêmes conditions, un orifice de 40 mm engendrerait un rejet de 2 l/s).

Il est préconisé de prévoir un dispositif de vidange de type robinet qui pourrait être laissé ouvert en permanence, avec rejet sur parcelle ou au réseau pluvial interne de la propriété par un tuyau de type arrosage.

Pour les bâtiments implantés en limite de mitoyenneté et ayant une façade en limite du domaine public, le rejet direct des eaux pluviales issues du pan de toiture incliné vers la voirie vers l'aval (fossé, caniveau, réseau EP) pourra être admis – **sous réserve d'autorisation préalable**.

Le volume de l'ouvrage sera dimensionné de la façon suivante : *Dimensionnement des ouvrages de stockage (surfaces imperméabilisées inférieures à 500 m²)*

Surface imperméabilisée	Volume de stockage minimum
Si $S < 20 \text{ m}^2$	Pas d'obligation particulière
Si $20 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 0,5m ³
Si $100 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 1m ³
Si $200 \text{ m}^2 \leq S < 500 \text{ m}^2$	Volume de stockage = 5m ³
<i>S = Surface imperméabilisée ou nouvellement imperméabilisée</i>	

• Pour tout projet générant une nouvelle imperméabilisation supérieure ou égale à 500 m² :

Obligation de stockage sans rejet des 10 premiers mm.

A partir du 11e mm, obligation de réguler le ruissellement issu de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles) avec un **débit de fuite maximal**.

La base de calcul pour le débit de fuite maximal est la surface totale du terrain sur lequel porte le projet :

- pour les surfaces inférieures à 1,5 ha, dans l'attente de dispositifs rustiques et fiables de régulation, le débit maximal de 3 l/s sera toléré ;
- pour les surfaces supérieures à 1,5 ha, le débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres par seconde et par hectare ;
- pour les surfaces supérieures à 10 ha, le débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 1 litre par seconde et par hectare

Les aménagements à prévoir seront définis au cas par cas par le biais d'une étude détaillée et permettront au minimum une protection contre la pluie décennale. Pour chaque ouvrage proposé, il devra être prévu un dispositif permettant un entretien adapté à l'ouvrage et l'accès aux engins et matériels nécessaires.

Et obligation de mise en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

ANNEXE V – RECOMMANDATIONS QUALITATIVES : SITUATION, CADRE, STYLE

SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE



Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau

77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20

Télécopte : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdaps77/



RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Établir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE**.

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

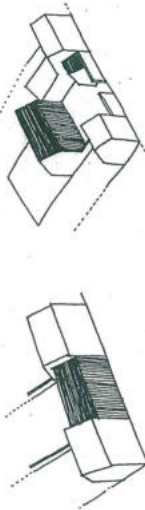
Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

I - LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant - Ne pas rompre la continuité du bâti

à l'alignement sur rue

en retrait avec annexe à l'alignement



entre cour et jardin

au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la rue et doit être traité comme tel, soit en volume par ajout d'un volume de toiture soit en relief de la façade par une composition spécifique

B) Implantation du projet dans un lotissement :

Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération ; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».

Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

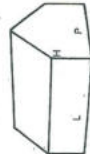


➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les édifices doivent s'effectuer à l'aplomb d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.

D - Architecture

La volumétrie :

La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.

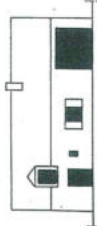


H	1
P	2
L	5

➤ Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.

maison de bourg

maison rurale

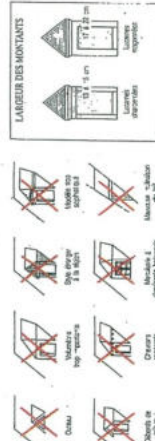


La composition des façades

Les percements : dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les ouvertures en toiture seront traitées sous forme de lucarnes, surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des pignons ne pouvant dépasser 20m de large.

Les châssis de toit devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.

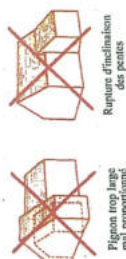


Les matériaux

Les couvertures seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

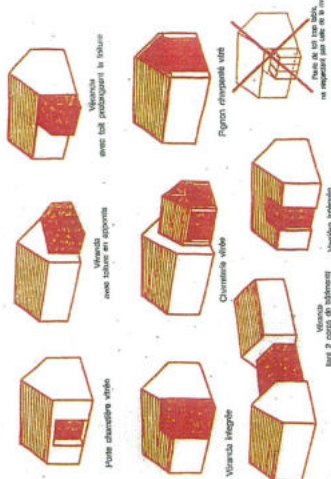
Les mises en œuvre locales seront respectées pour les rives et les arrières qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.

La teinte des tuiles sera choisie dans les tons bruns vieillies et nuancées, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.



Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



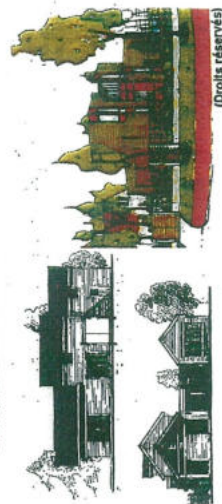
Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III - L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable à priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



Références : La Maison Rurale en Ile-de-France s de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr

E) Les clôtures :

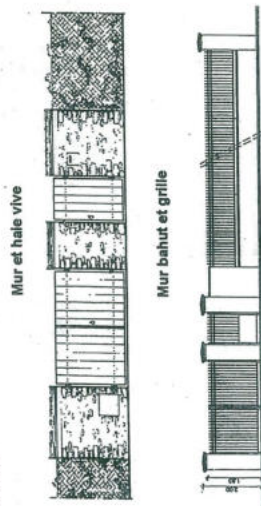
Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du boisement préférentiel.

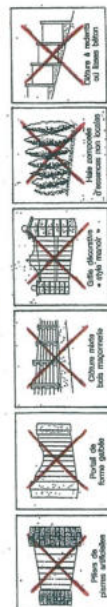
Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchéage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charme, lilas, houx, noisetiers, lauriers, rosnas, buis...) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnnoir.

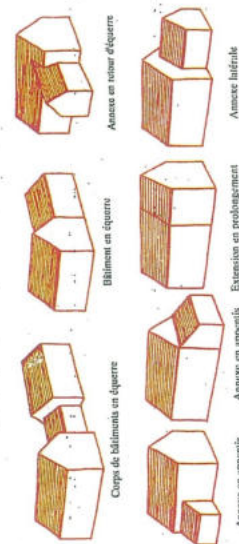


A EVITER



II - LES EXTENSIONS :

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.



Les enduits seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et satie pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les encadrements des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recouverts par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

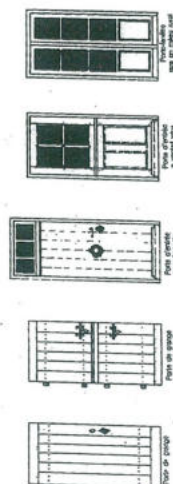
Les occultations seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les couleurs seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.

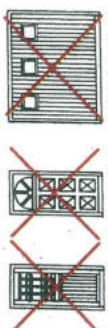
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/6003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7005/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

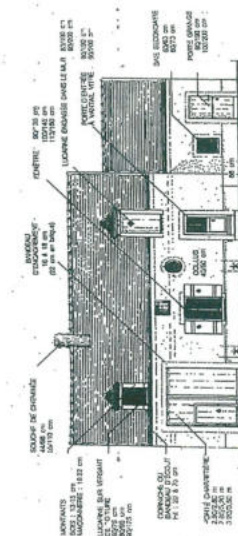
Exemples de portes



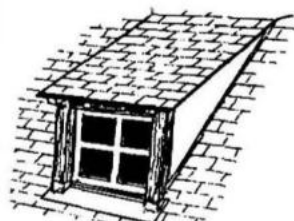
A EVITER



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



lucarne rampante
ou en "chien couché"



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi le
vrai "chien assis"



lucarne jacobine,
en bâtière ou à
chevalet



lucarne à croupe,
dite "capucine" ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



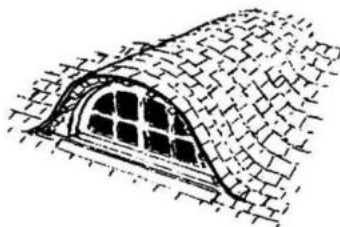
lucarne-pignon,
ici à fronton
triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière,
ou lucarne à foin



lucarne en guitare
(V. à ce mot)



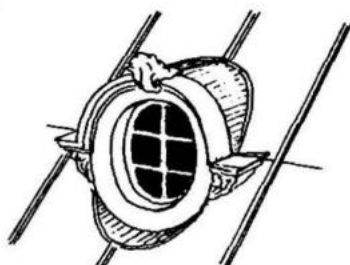
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante, ou
à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,
habillage en zinc façonné



lucarne-fronton,
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

la façade

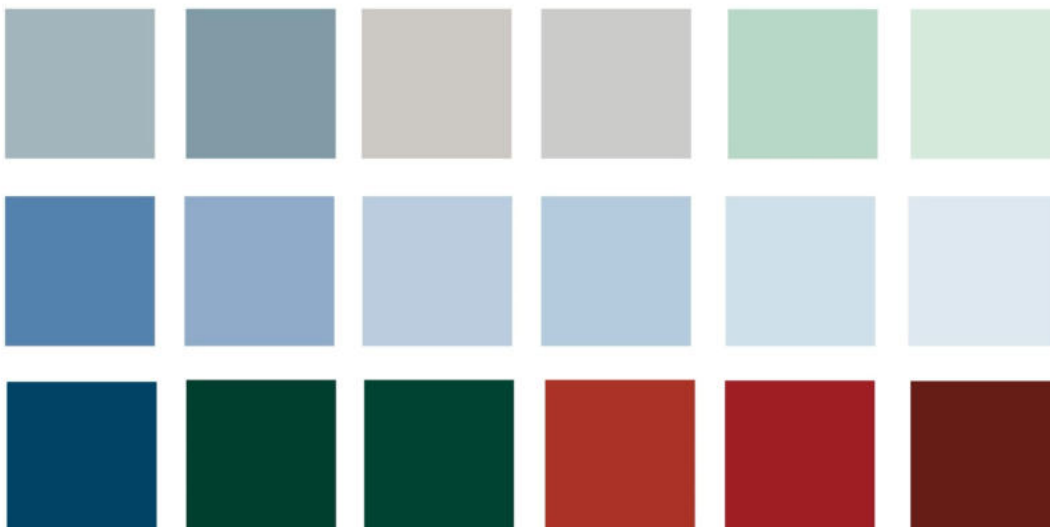
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



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

la façade

palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



ANNEXE VI - LISTES DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHIS

	CD REF (Taxref 16)	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (>1999)	Conditions particulières
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISANTES AVÉRÉES	EMERGENTES	610664 <i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	2	
		92793 <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
		95823 <i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
		103139 <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	8	
		104805 <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
		106742 <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
		106748 <i>Ludwigia pepioides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
		109141 <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
		109144 <i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
		117692 <i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte
	LARGEMENT IMPLANTÉES	79766 <i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
		80824 <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
		85469 <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
		4419 <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
		95980 <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
		95983 <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
		99260 <i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
		101286 <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	X	47	
		103545 <i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		27	
		103547 <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	X	37	
		103557 <i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs		71	
		105433 <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
		112463 <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
		113418 <i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
		116054 <i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
		116089 <i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
		116137 <i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
		117503 <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée invasives		379	
		117860 <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		509	
		124164 <i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
		124168 <i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		165	
		125330 <i>Symphytotrichum</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-</i>	Asters invasifs		107	
		125391 <i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Lilas		80	En contexte
		128504 <i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnerie en spirale		56	
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)	610847 <i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		4	
		84251 <i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la ouate	X	3	
		86167 <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
		159937 <i>Cornus sericea</i> L., 1771	Cornouiller soyeux		1	
		92572 <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
		92663 <i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
		159690 <i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
		927726 <i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
		883894 <i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à nombreux épis	X	0	
		105442 <i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1975	Lenticule à turion		0	
		106571 <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
		112482 <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		2	
		20000087 <i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P.</i>			10	
		116289 <i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
		117723 <i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
		119854 <i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
		999530 <i>Wolffia columbiana</i> H.Karst., 1865	Wolffie de Colombie		4	
	ESPECES LARGEMENT IMPLANTÉES	84057 <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
		85763 <i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
		85957 <i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
		86513 <i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
		86869 <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
		96149 <i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
		96739 <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
		97961 <i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21	
		101055 <i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		21	
		103543 <i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		54	
		106965 <i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28	
		122630 <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		199	
		124719 <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
		125324 <i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	

ANNEXE VII - ARRÊTÉ PRÉFECTORAL - ZONES DE BRUIT DE L'AR 103

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTÉRIELLES

1ER BUREAU
URBANISME, AMÉNAGEMENT ET CADRE DE VIE

ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE

**Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

VU l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Équipement de Seine-et-Marne.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

ARRETE

Article 1 : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

Article 2 : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

3

Article 7 : Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation,
l'Attaché, Chef de Bureau,


Dominique OTTAVI



Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé : Cyrille SCHOTT.

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| - AMPONVILLE | - CHELLES |
| - ANDREZEL | - CHESSEY |
| - ARBONNE LA FORET | - CHOISY EN BRIE |
| - ARMENTIERES EN BRIE | - CITRY |
| - AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS | - COMBS LA VILLE |
| - BAGNEAUX SUR LOING | - CONDE STE LIBIAIRE |
| - BAILLY ROMAINVILLIERS | - CONGIS SUR THEROUANNE |
| - BALLOY | - COUBERT |
| - BARBEY | - COUILLY PONT AUX DAMES |
| - BASSEVELLE | - COULOMMES |
| - BERNAY VILBERT | - COUPVRAY |
| - BOIS LE ROI | - COURTACON |
| - BOISDON | - COURQUETAINE |
| - BOISSETTES | - COUTEVROULT |
| - BOISSISE LE ROI | - CRECY LA CHAPELLE |
| - BOULEURS | - CREVECOEUR EN BRIE |
| - BOURRON MARLOTTE | - CROISSY BEAUBOURG |
| - BRAY SUR SEINE | - DAMMARTIN SUR TIGEAUX |
| - BRIE COMTE ROBERT | - DHUISY |
| - BUSSIÈRES | - ESMANS |
| - BUSSY ST GEORGES | - EVRY GREGY SUR YERRE |
| - BUSSY ST MARTIN | - FAREMOUTIERS |
| - BUTHIERS | - FLEURY EN BIERE |
| - CANNES ECLUSE | - FONTAINE LE PORT |
| - CARNETIN | - FONTAINEBLEAU |
| - CELY EN BIERE | - FONTENAILLES |
| - CERNEUX | - FORGES |
| - CHAILLY EN BRIE | - FOUJU |
| - CHAINTREAUX | - FRESNES SUR MARNE |
| - CHAMIGNY | - GERMIGNY LEVEQUE |
| - CHAMPDEUIL | - GOUVERNES |
| - CHAMPS SUR MARNE | - GRANDPUITS BAILLY CARROIS |
| - CHANGIS SUR MARNE | - GRAVON |
| - CHATILLON LA BORDE | - GREZ SUR LOING |
| - CHATRES | - GRISY SUISNES |
| - CHAUCONIN NEUFMONTIERS | - GUIGNES RABUTIN |

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| - HONDEVILLIERS | - MORCERF |
| - JAIGNES | - MORTERY |
| - JOSSIGNY | - MOUROUX |
| - JOUARRE | - MOUSSEAU LES BRAY |
| - JOUY LE CHATEL | - MOUY SUR SEINE |
| - JOUY SUR MORIN | - NANGIS |
| - JUILLY | - NANTEAU SUR ESSONNE |
| - JUTIGNY | - NANTEAU SUR LUNAIN |
| - LA CHAPELLE GAUTHIER | - NANTEUIL LES MEAUX |
| - LA CHAPELLE ST SULPICE | - NANTEUIL SUR MARNE |
| - LA CROIX EN BRIE | - NANTOUILLET |
| - LA FERTE GAUCHER | - NONVILLE |
| - LA FERTE SOUS JOUARRE | - OISSERY |
| - LA MADELEINE SUR LOING | - OZOUER LE VOULGIS |
| - LA ROCHETTE | - POIGNY |
| - LE CHATELET EN BRIE | - POINCY |
| - LE MESNIL AMELOT | - POMMEUSE |
| - LES CHAPELLES BOURBON | - PRINGY |
| - LES ECRENNES | - QUIERS |
| - LES ORMES SUR VOULZIE | - QUINCY VOISINS |
| - LESCHES | - RAMPILLON |
| - LIZINES | - REBAIS |
| - LUZANCY | - REUIL EN BRIE |
| - MAINCY | - ROUVRES |
| - MAISONCELLES EN BRIE | - ST FIACRE |
| - MARCHEMORET | - ST GERMAIN LAVAL |
| - MARLES EN BRIE | - ST MAMMES |
| - MAROLLES EN BRIE | - ST AUGUSTIN |
| - MAROLLES SUR SEINE | - ST CYR SUR MORIN |
| - MAUPERTHUIS | - ST JEAN LES DEUX JUMEAUX |
| - MELZ SUR SEINE | - ST LOUP DE NAUD |
| - MERY SUR MARNE | - ST MARD |
| - MOISENAY | - ST MERY |
| - MONTCEAUX LES MEAUX | - ST OUEN EN BRIE |
| - MONTCEAUX LES PROVINS | - ST PATHUS |
| - MONTEREAU SUR LE JARD | - ST THIBAUT DES VIGNES |
| - MONTEVRAIN | - STE AULDE |
| - MONTGE EN GOELE | - SAMMERON |
| - MONTRY | - SAMOIS SUR SEINE |
| - MORMANT | - SANCY LES PROVINS |

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENNOY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

PCUR 100-100-100-100
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99 DAIACV102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Commune de NONVILLE		Délimitation du tronçon					
Nom de l'infrastructure		PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Départementale 403		27	+ 440	30	+ 240	4	30
Départementale 403		30	+ 240	30	+ 900	5	10
Départementale 403		30	+ 900	31	+ 930	4	30

POUR AMPLIATION
Pour la Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureau

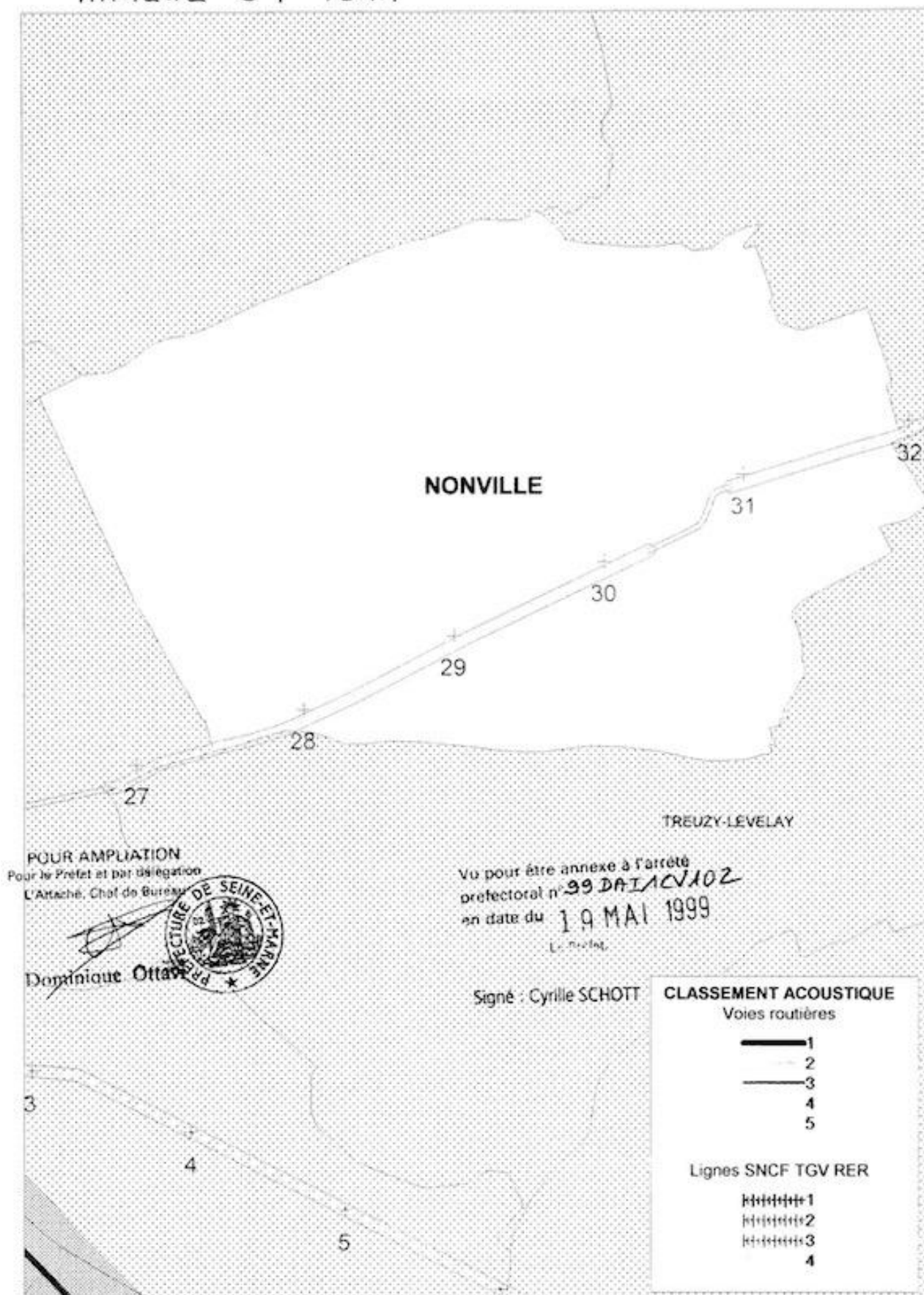
Dominique Ottaviani

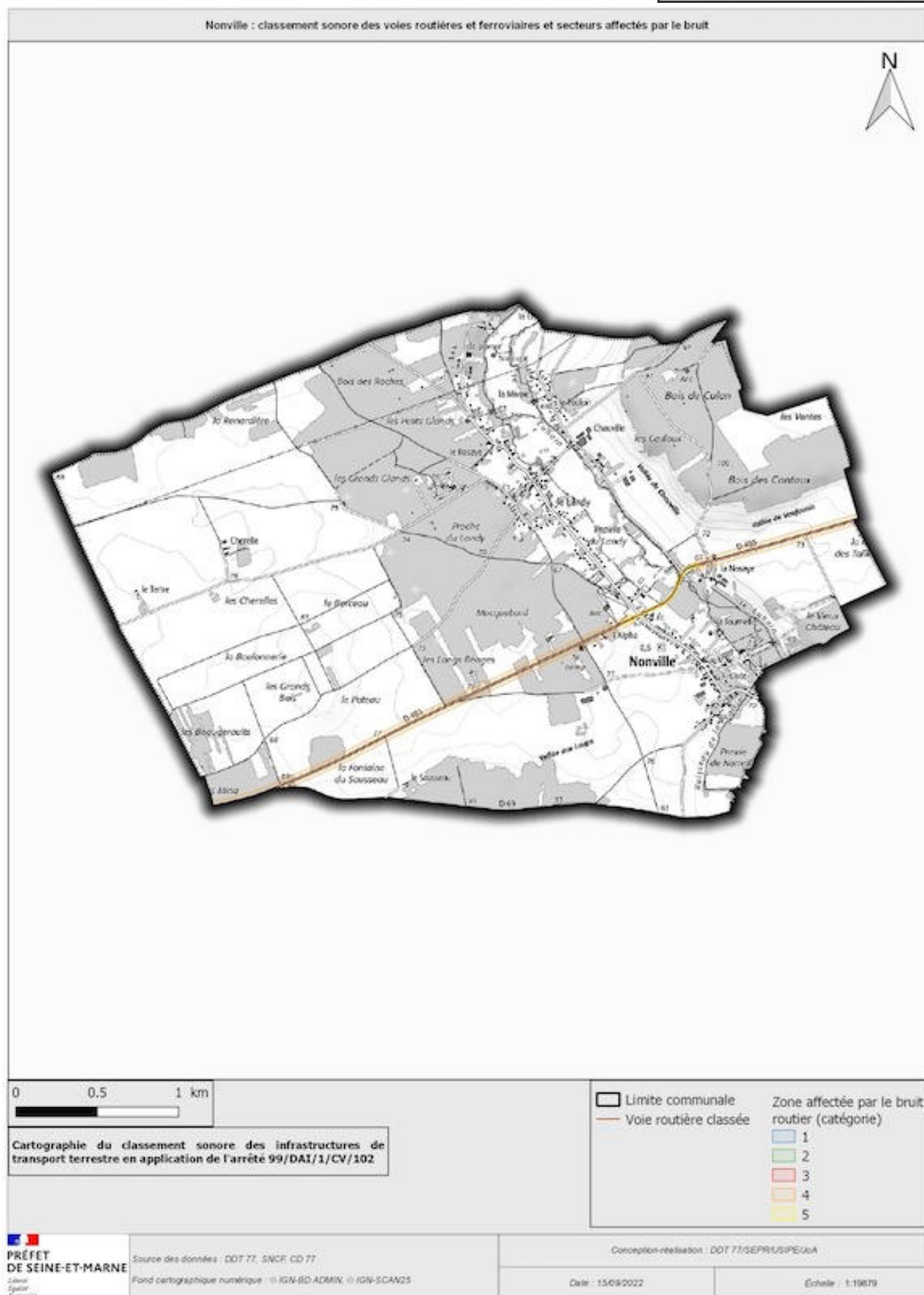


Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° 99DAIAC/102
en date du 19 MAI 1999
Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE 3 : PLAN





ANNEXE VIII : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement
(source <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/recommandations-et-reglementations-0>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

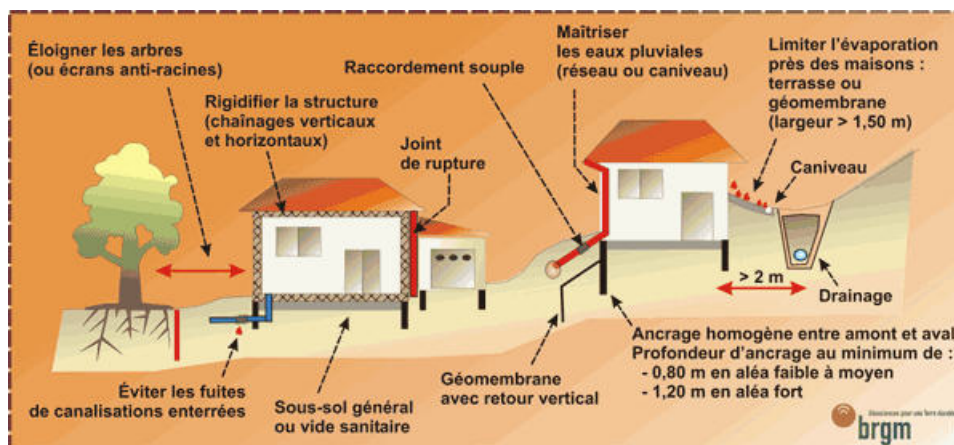
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

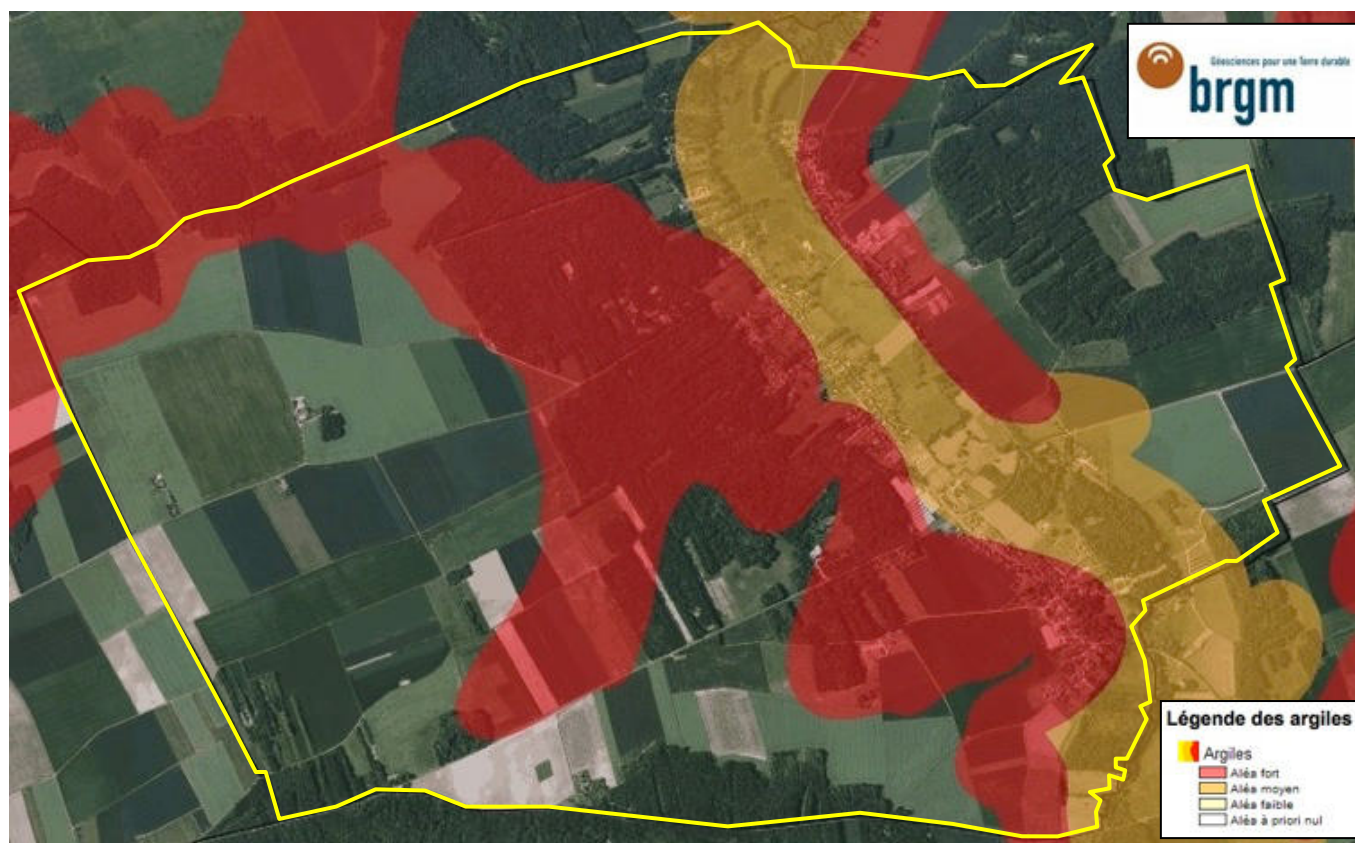
En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



ANNEXE IX - CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques ([http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/?](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/))



ANNEXE X - CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX - Réglementations et bonnes pratiques



GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

Construire en terrain argileux

La réglementation et
les bonnes pratiques



Novembre 2021

VOUS ÊTES CONCERNÉ SI

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

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

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

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

* Actuellement le zonage est disponible uniquement pour la métropole.

DEPUIS LE 1^{ER} OCTOBRE 2020



L'étude géotechnique préalable est obligatoire quand...

Vous vendez un terrain constructible

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

Vous achetez un terrain constructible

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

Vous faites construire une maison individuelle

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



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

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

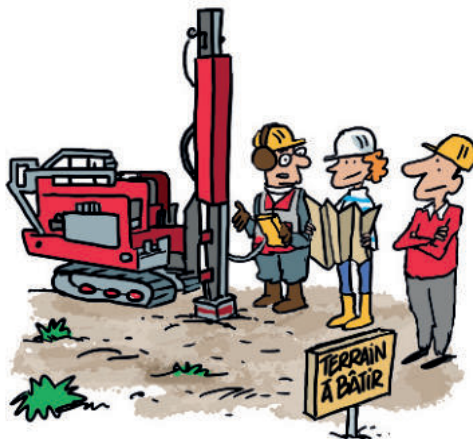
Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

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

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

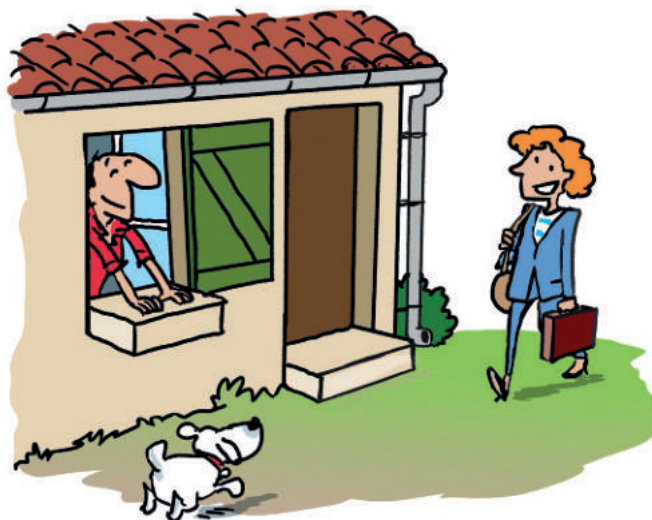


Vous êtes constructeur ou maître d'œuvre de tout ou partie (extension) d'une ou plusieurs maisons

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

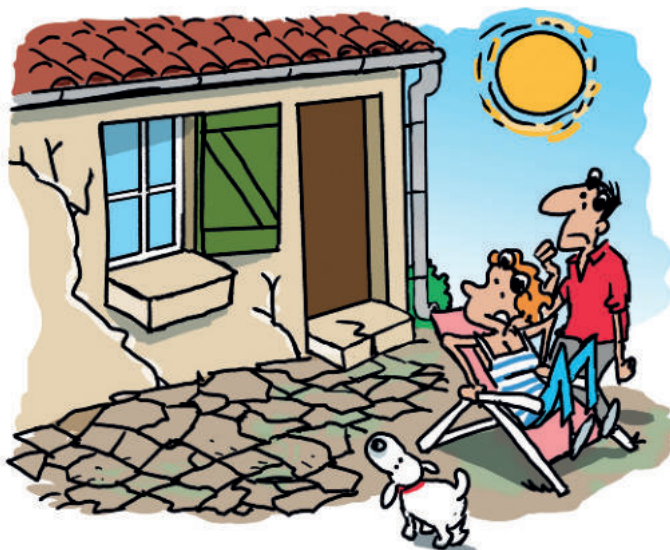
CAS PARTICULIER

Le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), visé à l'art L 231-1 et L 131-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), précise les travaux d'adaptation au sol rendus nécessaires pour se prémunir du risque de retrait-gonflement des argiles (techniques particulières de construction par défaut ou recommandations énoncées dans l'étude géotechnique de conception).

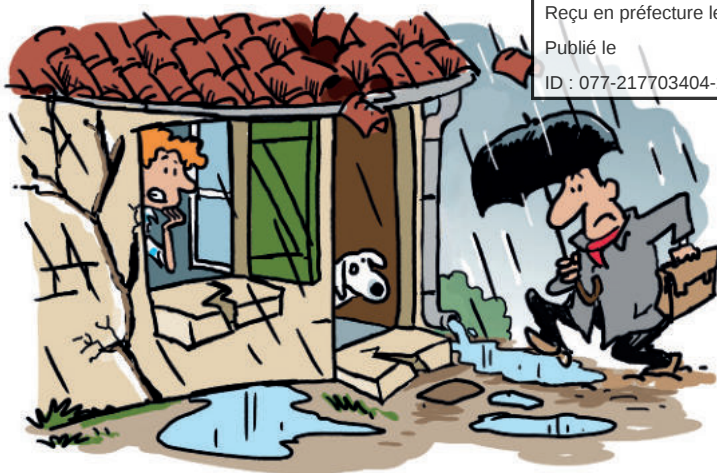


Les conséquences sur le bâti

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

GÉORISQUES

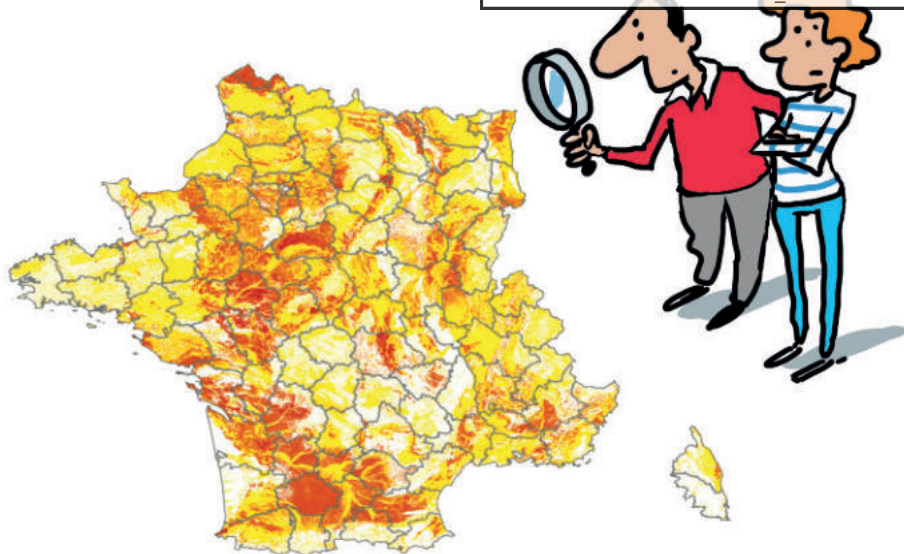
VOTRE TERRAIN EST-IL CONCERNÉ ?

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE



Exposition :

 faible

 moyenne

 forte

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

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

93 % de la sinistralité

Comment savoir si mon terrain est concerné ?

✓ Depuis mon navigateur : **ERRIAL**

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

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

Pour obtenir les informations souhaitées, vous devez

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

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

 **MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

errial.georisques.gouv.fr
Évaluez simplement et rapidement les risques de votre bien

1 2 3 4
Rechercher une parcelle Afficher le résultat Compléter l'état des risques Télécharger

Localisez votre bien pour réaliser votre état des risques réglementés, pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)

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

clique

Vous pouvez ajouter ou enlever une ou des parcelles en cliquant dessus

Adresse complète
Avenue des Graves, 33360 Cénac

OU

Nom de la commune ou code postal

Code de la parcelle
BA-115 ou BA-115, BA-116. Séparer les numéros des parcelles pour en saisir plusieurs





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

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

 **3** / 3

1 : Exposition faible
2 : exposition moyenne
3 : exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage 'argile' identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails

[Sols argileux sécheresse et construction](#)



La rubrique donne une définition détaillée de l'exposition au risque de retrait gonflement des sols argileux sur la zone concernée.

Pour plus d'information, rendez-vous sur les pages web du Ministère de la Transition Écologique.

Dans cet exemple, le bien se situe dans une zone d'exposition forte.

- ✓ La carte de France (cf p. 6) est disponible sur le site **GÉORISQUES**

<https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>

Cliquer sur l'icône « couches » en haut à gauche de la carte, puis, sélectionner la couche d'information « argiles ».



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



L'étude géotechnique préalable: une obligation

Validité

30 ans

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

Attention

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

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

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?

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

Que contient cette étude géotechnique préalable ?

Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?

Elle est à la charge du vendeur.





L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :

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

Valable pour toute la durée du projet

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?

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

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

Sur quoi est basée cette étude ?

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

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

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

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

Quelle est sa durée de validité ?

Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?

Elle est à la charge du maître d'ouvrage.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

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



Maître d'ouvrage

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



Maître d'œuvre



Constructeur



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

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

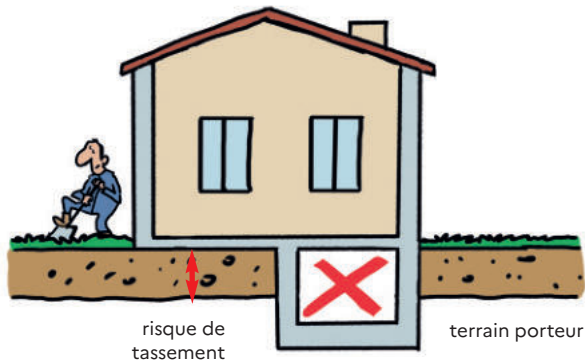
- ✓ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. Il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés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

Pour toutes les constructions : renf

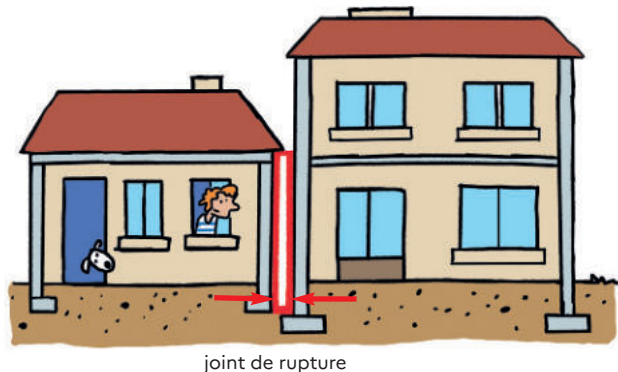
Adapter les fondations

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

- ✓ Les sous-sols partiels sont interdits.

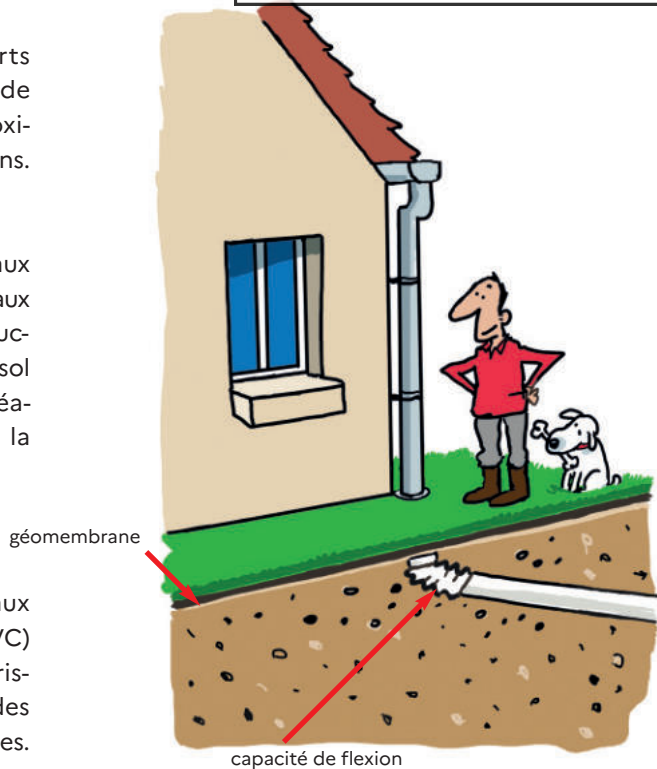


- ✓ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



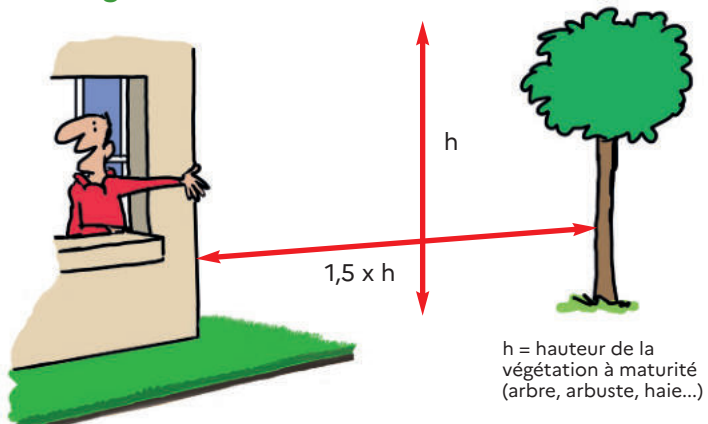
Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

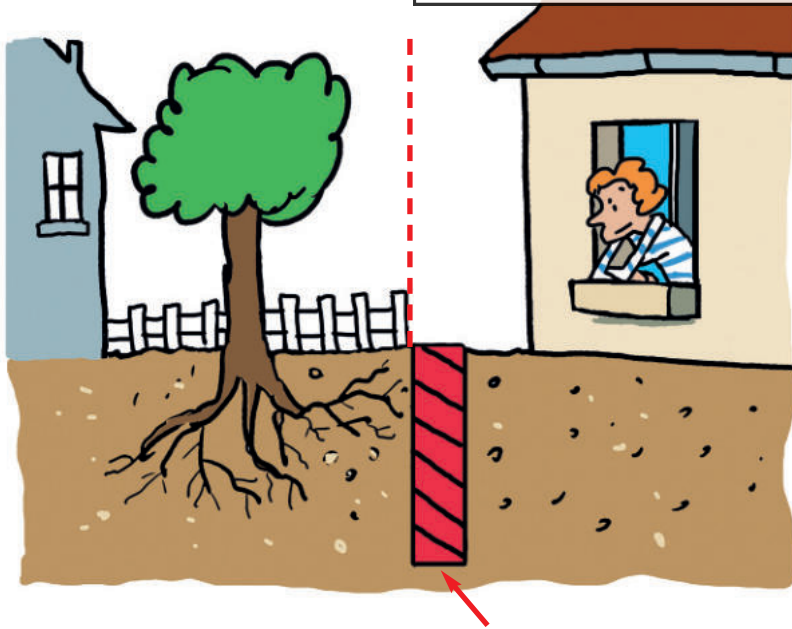
- ✓ Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.
- ✓ Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.
- ✓ Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

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





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

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

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

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

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

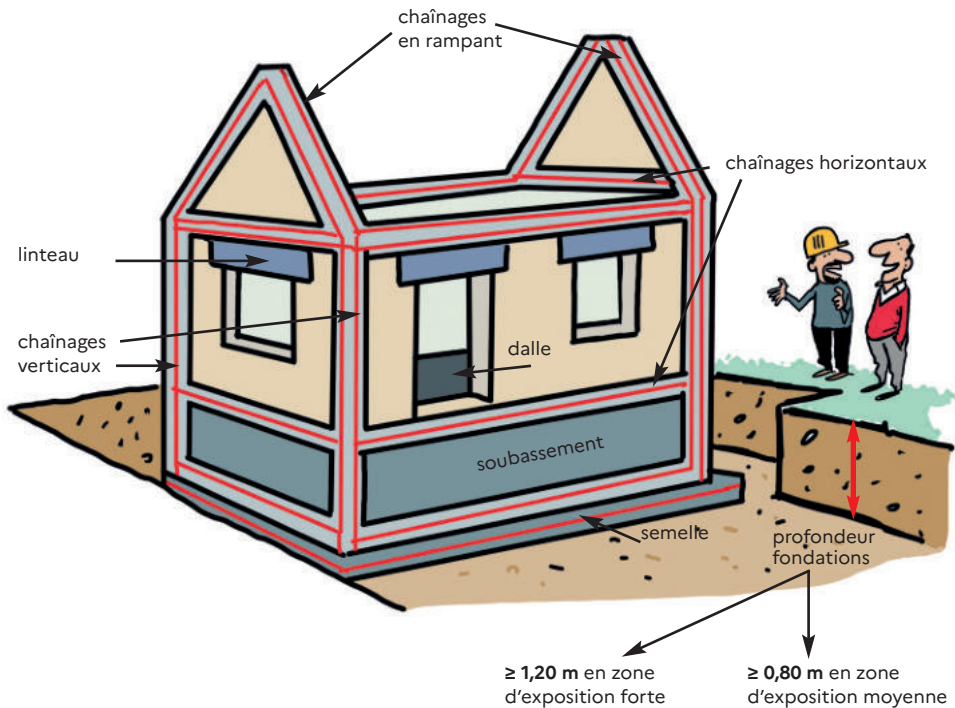
Pour les constructions en maçonnerie

en béton

✓ Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

Envoyé en préfecture le 04/11/2024

Reçu en préfecture le 04/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

✓ le site du Ministère de la Transition Écologique :

<https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>

✓ et sur le site Géorisques :

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>



**PRÉFET
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la Coordination des
Services de l'Etat**



**PRÉFET
DE L'YONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Service de l'Animation des Politiques
Publiques Interministérielles et de
l'Environnement**

ARRETE INTERPREFECTORAL n°2021-03/DCSE/BPE/EC du 16 juillet 2021

Portant déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protection des captages d'eau potable des sources de Bourron, Villeron et Villemer sur les communes de BOURRON-MARLOTTE, GREZ-SUR-LOING, LA GENEVRAYE, MONTCOURT-FROMONVILLE, MONTIGNY-SUR-LOING, LARCHANT, JOUY, LORREZ-LE-BOCAGE-PRÉAUX, VILLEBÉON, VILLEMER, BLENNES, CHEROY, CHEVRY EN SEREINE, MONTACHER-VILLEGARDIN, VAUX-SUR-LUNAIN.

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Officier de la Légion d'honneur

LE PREFET DE L'YONNE
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu les directives du Conseil des Communautés Européennes n° 80/778/CEE du 15 juillet 1980 et n° 98/83/CE du 3 novembre 1998 relatives à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine ;

Vu la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau ;

Vu le code de la santé publique, et notamment les articles L.1321-1 à L.1321-10, R.1321-1 à R.1321-63 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.210-1, L.215-13 ;

Vu le code minier et notamment les articles L.411-1 et L.411-2 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2224-7 à L.2224-11-6 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60 ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi du 21 juillet 1897 déclarant d'utilité publique les travaux à exécuter par la ville de Paris pour le captage, la dérivation et l'adduction à Paris des eaux des sources dites des vallées du Loing et du Lunain ;

Vu le décret n° 2007-1581 du 7 novembre 2007 relatif aux servitudes d'utilité publique instituées en vue d'assurer la protection de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et modifiant le code de la santé publique (dispositions réglementaires) ;

Vu le décret du 8 décembre 2016 portant nomination du directeur de l'agence régionale de santé de Bourgogne-Franche-Comté - M. PRIBILE (Pierre) ;

Vu le décret du 25 juillet 2018 portant nomination de Monsieur Aurélien ROUSSEAU, conseiller d'Etat, directeur général de l'Agence régionale de santé Ile-de-France ;

Vu le décret du Président de la République en date du 11 décembre 2019 portant nomination de Monsieur Henri PREVOST, préfet de l'Yonne ;

Vu le décret du Président de la République en date du 15 janvier 2024 portant nomination de Monsieur Thierry COUDERT, préfet de Seine-et-Marne ;

Vu l'arrêté interministériel du 29 mai 1997 modifié relatif aux matériaux et objets utilisés dans les installations fixes de production, de traitement et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine ;

Vu l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO₅ ;

Vu l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif ;

Vu l'arrêté interministériel du 7 septembre 2009 définissant les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectif ;

Vu l'arrêté n°2014153-0011 du 2 juin 2014 modifié relatif au 5ème programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole en vigueur ;

Vu l'arrêté n°20/BC/021 du 10 février 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Aurélien ROUSSEAU, directeur général de l'Agence régionale de santé d'Ile-de-France ;

Vu l'arrêté n°DS-2020/028 du 6 août 2020 donnant délégation de signature à Madame Hélène MARIE, Directrice de la délégation départementale de Seine-et-Marne de l'Agence régionale de santé Ile-de-France ;

Vu les arrêtés préfectoraux n°2020-2-DCSE-BPE-EC du 21 janvier 2020 et n°2020/5/DCSE/BPE/EC portant ouverture des enquêtes publiques conjointes sur le territoire des communes de Bourron-Marlotte, La Genevraye et Villemer et portant reprise de l'enquête publique conjointe ;

Vu les règlements sanitaires départementaux de Seine-et-Marne et de l'Yonne ;

Vu la délibération du conseil d'administration de la Société anonyme de gestion des eaux de Paris du 25 mai 1989 et d'Eau de Paris du 1^{er} juillet 2009 ;

Vu l'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection des champs captant de Bourron, Villeron et de la source de Villemer, d'avril 2012 ;

Vu le résultat de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 au 12 mars puis du 7 au 12 septembre 2020 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 19 octobre 2020 ;

Vu les avis émis par les conseils départementaux de l'Environnement, et des risques sanitaire et technologiques de Seine-et-Marne et de l'Yonne dans leur séance respectivement des 1^{er} et 6 juillet 2021 ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en conformité avec la législation les installations de production des eaux alimentant la ville de Paris ;

Considérant que la mise en place des périmètres de protection autour des captages d'eau potable est indispensable à la préservation de la qualité de l'eau distribuée à la collectivité ;

Considérant que les captages du champ captant de Bourron ont été réalisés en 1900 (forages du sel et des bignons), en 1912 (nouveaux forages) et en 1992 (forage n°38), qu'ils sont utilisés en vue de la consommation humaine depuis ces dates et qu'ils délivrent une eau conforme à la réglementation après traitement ;

Considérant que les captages du champ captant de Villeron (sources du Coignet et de Saint Thomas), en 1912, 1914 et 1920 (nouveaux forages de Saint Thomas) et en 1992 (entourage du Coignet), qu'ils sont utilisés en vue de la consommation humaine depuis ces dates et qu'ils délivrent une eau conforme à la réglementation après traitement ;

Considérant que la source de Villemer a été réalisée en 1899, est utilisée en vue de la consommation humaine depuis cette date et délivre une eau conforme à la réglementation après traitement ;

Considérant les études environnementales réalisées et mises en jour entre 2001 et 2017 par la société Hydroexpert ;

Considérant le dossier de consultation administrative reçu par la mission inter service de l'Eau et de la Nature en janvier 2011 puis mis à jour en 2012 ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur du 19 octobre 2020 ;

Considérant que les pièces attestant que les formalités de publicité ont été effectuées conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux n°2020-2-DCSE-BPE-EC du 21 janvier 2020 et n°2020/5/DCSE/BPE/EC, prescrivant l'ouverture conjointe et la reprise des enquêtes ;

Sur proposition des secrétaires généraux des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne ;

A R R E T E N T

Article 1^{er}. – Objet du présent arrêté

Les dispositions du présent arrêté ont pour objet la déclaration d'utilité publique de l'instauration des périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée des champs captant de Bourron et Villeron et de la source de Villemer alimentant la ville de Paris et des prescriptions s'y rapportant.

Les sources de Bourrons, Villeron et Villemer sont exploitées par Eau de Paris, régie autonome à personnalité morale, qui est désignée dans la suite de l'arrêté sous le terme de « demandeur ».

Article 2. – Références et coordonnées des captages

Les ouvrages se composent schématiquement de la manière suivante :

- Champ captant de Bourron :
 - o le forage 38
 - o les nouveaux forages, 17 forages
 - o les forages des bignons, 8 forages
 - o les forages du sel, 12 forages
- Champ captant de Villeron :
 - o le puit de Saint Thomas,
 - o les nouveaux forages de Saint Thomas, 14 forages
 - o les nouveaux forages du Coignet, 16 forages
 - o l'entourage du Coignet, 4 forages
 - o le puit du Coignet,
- Source de Villemer

Les captages sus-visés sont désignés dans la suite de l'arrêté sous le terme « les captages ». Les numéros BSS des captages et leurs coordonnées X et Y en Lambert 2 étendu sont précisés dans le tableau 1 annexé au présent arrêté.

Article 3. – Déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du demandeur :

- l'établissement des périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée autour des ouvrages des captages, tels qu'ils figurent sur les 14 plans annexés au présent arrêté ;
- et l'institution des servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et de la qualité de l'eau.

Article 4. – Délimitation des périmètres de protection

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont instaurés. Ils sont définis sur les 14 plans et les tableaux 2 à 8 annexés au présent arrêté.

4-1. Périmètres de protection immédiate (PPI) :

Le périmètre de protection immédiate pour les captages de **Bourron** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire de la commune de Bourron-Marlotte et rappelées dans le tableau 2 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 1 annexés au présent arrêté : D 169, D 170, D 172, D 173, D 174, D 748, D 749, et D 750.

Le périmètre de protection immédiate pour les captages de **Villeron** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire des communes de La Genevraye et de Villemer et rappelées dans le tableau 3 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 2 annexés au présent arrêté : D 308, D 309, D 310, D 585, ZE 7, ZE 8, A 3 pour partie, A 4 (pour partie), A 13 (pour partie), A 144, A 178, A 179, A 180, A 181, A 182, A 183, A 726 et A 728.

Le périmètre de protection immédiate pour le captage de **Villemer** est constitué des parcelles suivantes situées sur le territoire de la commune de Villemer et rappelées dans le tableau 4 (colonne « périmètre » : PPI) et la planche 3 annexés au présent arrêté : E 225, E 252, E 253, E 254, et ZS 110.

4-2. Périmètres de protection rapprochée (PPR) :

1. **Les périmètres de protection rapprochée contigus aux périmètres de protection immédiate (PPRc) :** sont définis sur les planches 1 à 3 aux échelles 1/4000° pour les planches 1 et 3 et 1/2000° pour la planche 2, éditions d'août 2018.

Ils sont constitués des parcelles détaillées dans les tableaux 2 à 4 (colonne « périmètre » : PPR) annexés au présent arrêté, situées sur le territoire des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant et Villemer.

2. **Les périmètres de protection rapprochée satellites (PPRs) :** sont définis sur les planches 4 à 14 aux échelles 1/2500° pour planches 4 à 12 et 1/2000° pour les planches 13 et 14, éditions août 2018 pour les planches 4 à 9 et 13 et 14 et mars 2019 pour les planches 10 à 12.

Ils sont constitués des parcelles détaillées dans les tableaux 5 à 8 (colonne « périmètre » : PPR) annexés au présent arrêté, situées sur le territoire des communes de Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin, Vaux-sur-Lunain et Bourron-Marlotte.

4-3. Périmètre de protection éloignée (PPE) :

Il est reporté sur la carte au 1/123 300°, édition avril 2002, annexée au présent arrêté.

Article 5. – Prescriptions

Les prescriptions définies ci-après pour les périmètres de protection s'ajoutent aux dispositions fixées par la réglementation générale ou la précise.

5-1. Périmètres de protection immédiate :

Les périmètres de protection immédiate doivent être acquis en pleine propriété par le gestionnaire des captages, et le rester, et rester clos à l'aide d'une clôture rigide d'une hauteur suffisante, accompagnée d'un portail. A l'intérieur de ces périmètres sont interdits :

1. toute activité, toute circulation, toute construction, tout stockage et dépôt qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation ou l'entretien des installations de captage et du périmètre sourcier ;
2. tout épandage et tout déversement ;
3. le parage et le pacage des animaux ;
4. l'utilisation d'engrais et de désherbant, la gestion de la végétation ne devant être réalisée qu'avec des moyens mécaniques.

La parcelle D174 du PPI de Bourron n'est, à ce jour, pas propriété d'Eau de Paris. Aussi, dans le cadre de la procédure menée, ces parcelles devront être acquises par Eau de Paris dans un délai d'un an après la signature du présent arrêté.

5-2. Périmètres de protection rapprochée (contigus aux périmètres de protection immédiate et satellites) :

Dans les périmètres de protection rapprochée sont interdits toutes activités, installations ou dépôts ayant une incidence qualitative directe ou indirecte sur l'aquifère (nappe d'eau souterraine) capté. Toute nouvelle activité, nouvelle installation ou nouveau dépôt susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux captées sera soumis(e) à l'avis de la mission interservice de l'environnement et de la nature afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques vis-à-vis de la qualité de l'eau.

En plus de la réglementation générale, des dispositions réglementaires et des recommandations particulières s'appliquent à toute activité à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée. Elles doivent notamment permettre de maintenir les dispositions prévues par la réglementation actuelle, particulièrement si celles-ci sont rendues moins contraignantes par les évolutions réglementaires futures.

1. La création de nouveaux forages est exclusivement réservée au renforcement ou à la gestion de l'alimentation en eau potable des collectivités (sont notamment interdits les nouveaux forages pour sondes géothermiques sèches et nouveaux forages pétroliers). Les piézomètres, créés uniquement à des fins de contrôle du niveau de la nappe ou de la qualité des eaux souterraines sont possibles sous réserve qu'ils soient réalisés de manière à empêcher le mélange des nappes et sécurisés en cas d'abandon. Pour les forages pétroliers existants, ceux-ci doivent être munis d'une margelle ou d'un système de fermeture empêchant tout déversement. Les puits ou forages privés abandonnés devront être comblés conformément à la réglementation.
2. La création de puits filtrants pour évacuation d'eaux usées, pluviales ou de drainage est possible sous réserve d'un avis favorable de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné en concertation avec le gestionnaire de captages, en précisant les caractéristiques du projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Le pétitionnaire doit pouvoir fournir tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé, à ses frais.
3. L'extraction de matériaux (carrière, ballastière) est interdite.
4. Les excavations importantes, permanentes ou temporaires (tranchées, fouilles...) sont limitées aux seules excavations provisoires de moins de 3 mètres de profondeur sous réserve de remblaiement jusqu'au terrain naturel avec des matériaux inertes (matériaux ne subissant aucune modification physique, chimique ou biologique importante, qui ne se décomposent pas, ne brûlent pas, ne produisent aucune réaction physique ou

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate de la source de Villemer, la cote de sol (altitude) devra être supérieure ou égale à 70 mètres NGF (Nivellement Général de la France), la profondeur des excavations sera limitée à 1,50 mètres pour les zones topographiquement plus basses et une étude d'impact sera réalisée pour toute excavation plus profonde. La création de drainages est interdite.

5. Le dépôt de déchets est interdit. Cette activité ne concerne pas les installations de déchetteries existantes autorisées par arrêté préfectoral.
6. La création d'ouvrages de transport d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est interdite. L'intégrité des canalisations transportant tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau doit être vérifiée lors de la pose et tous les 5 ans. Les canalisations destinées à l'irrigation sont autorisées et doivent être maintenues en bon état (pas de casse, de fuite, etc.).
7. Les ouvrages existants de stockage d'eaux non potables, d'hydrocarbures (ex. : cuves à fioul domestiques) ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, doivent être mis en conformité avec la réglementation en vigueur dans un délai de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral. Concernant les futurs ouvrages de stockage d'hydrocarbures liquides, ils devront être non-enterrés avec mise en place d'une cuvette de rétention d'un volume au moins égal au volume stocké et conformes à la réglementation en vigueur en la matière, au moment de leur installation.
8. Les rejets existants provenant d'assainissement collectif sont autorisés. La mise en place de nouveaux rejets d'assainissement collectif est interdite.
9. Les rejets d'assainissement non-collectif doivent respecter la réglementation générale en vigueur.
10. Pour les sources de Bourron, dans un rayon de 400 mètres autour du périmètre de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate), l'établissement de toute construction et de toute installation superficielle ou souterraine, même provisoire, est possible uniquement en cas de raccordement à un réseau d'assainissement collectif.

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate des sources de Villeron, ainsi que les périmètres de protection rapprochée satellites des vallées du Dardou et du Lunain, les constructions souterraines sont interdites. Les futures constructions superficielles (hors installations agricoles réglementées en point 16. sont possibles à la condition de ne pas créer de cave et sous réserve de la mise en place d'une filière de traitement des eaux usées à la parcelle (sur place) suffisante vis-à-vis de l'occupation du terrain pour permettre un assainissement réglementaire, lorsqu'un raccordement au réseau collectif n'est pas possible conformément à la réglementation.

Enfin, pour la source de Villemer, les constructions souterraines sont interdites dans son périmètre de protection rapproché contigu au périmètre de protection immédiate. Les futures constructions superficielles (hors installations agricoles réglementées en point 16. sont possibles, toutefois les caves sont interdites et les eaux usées devront être traitées à la parcelle (sur place), conformément à la réglementation en l'absence d'assainissement collectif.

11. L'épandage de lisiers, de matières de vidange et de boue est interdit. Pour tout épandage de digestats ou lixiviats issus de la méthanisation il devra être fait la preuve de l'innocuité de cet épandage sur la qualité des eaux souterraines.

12. L'épandage de fumier est interdit, excepté le fumier l'agriculture biologique et uniquement entre le 1^{er} avril et d'engrais organiques ou chimiques est soumis au code de bonnes conditions agroenvironnementales.
13. Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail est interdit à l'exception des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole.
14. Le stockage permanent de fertilisants, engrais organiques et produits ou substances destinés à la lutte contre les ennemis des cultures et au désherbage est possible uniquement sur aire étanche avec fosse de récupération et évacuation en dehors des périmètres de protection rapprochée. Les stockages temporaires de ces produits en bout de champ sont également tolérés pour une durée maximale de 3 mois.
15. L'utilisation des produits de lutte contre les ennemis des cultures et de désherbage est autorisée sous réserve de respecter la réglementation. On veillera à respecter le code des bonnes pratiques agricoles et bonnes conditions agroenvironnementales.
16. Les installations agricoles et leurs annexes existantes sont autorisées avec extension possible sous réserve d'un avis favorable de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné, au regard des enjeux eau potable. Les futures installations sont interdites.
17. Le pacage des animaux est limité à la stricte production de la pâture, soit 2 UGB/ha par an. L'apport de fourrage complémentaire pour la nourriture des animaux est interdit sauf circonstances climatiques particulières. Cette activité est tolérée dans le cas des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole.
18. L'installation d'abreuvoirs ou d'abris ou de dépôts de nourriture pour le bétail est interdite à moins de 300 mètres des périmètres de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate). L'accès au cours d'eau pour l'abreuvement des animaux est interdit sur 200 mètres à l'amont des périmètres de protection immédiate (dans les limites du périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate). Cette activité est tolérée dans le cas des pensions pour chevaux à caractère non commercial ou non agricole. Les particuliers veilleront au maintien en bon état de ces installations.
19. Le retournement des prairies permanentes, au sens du registre parcellaire graphique, est interdit.
20. Le défrichement forestier et particulièrement les coupes à blanc sont interdits d'une manière générale. L'entretien préventif est possible notamment en cas d'atteinte (espèces invasives, sécurité, etc.). Les défrichements nécessaires à la gestion des habitats naturels et habitats d'espèces d'intérêt communautaire devront être instruits avec avis du service compétent en police de l'eau.
21. La création de mares et d'étangs est interdite. La création de zones tampons humides artificielles dans le but de protéger la qualité de l'eau devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la délégation départementale de Seine-et-Marne de l'Agence régionale de santé Ile-de-France.
22. Le camping-caravaning, les installations légères (mobil-homes...) et le stationnement des camping-cars est interdit, sauf pour les installations existantes.
23. Concernant la construction ou la modification de l'utilisation des voies de communication et de transport (routes, voies de chemin de fer), l'impact d'éventuels travaux doit être examiné avec attention. Le devenir des eaux issues de la chaussée devra être pris en compte afin qu'elles ne présentent aucun risque pour la qualité de l'eau.

Concernant les sources de Bourron, pour tout aménagement de la route bordant le périmètre de protection immédiate, le gestionnaire de la voirie veillera à mettre en place, à ses frais, des fossés étanches de récupération des eaux pluviales avec évacuation en dehors du périmètre de protection immédiate.

24. L'agrandissement et/ou la création de cimetière sont interdits

Concernant le périmètre de protection rapprochée contigu au périmètre de protection immédiate de la source de Villemer, ainsi que les périmètres satellites des vallées du Dardou et du Lunain, l'agrandissement de cimetière est toléré uniquement avec des caveaux étanches.

25. Des dispositifs enherbés d'au moins 5 mètres de large devront être mis en place et maintenus autour des gouffres et de part et d'autre du lit des rus au sens de la cartographie départementale des cours d'eau actuellement en vigueur. Les 5 mètres doivent être mesurés à partir de la berge. En zone boisée le long des berges, il n'est pas nécessaire de défricher pour mettre en place des bandes enherbées ; il convient le cas échéant de compléter cette zone boisée de façon à atteindre 5m.

5-3. Périmètre de protection éloignée :

Dans le périmètre de protection éloignée, toute activité ou fait pouvant conduire à porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'aquifère utilisé pour l'alimentation en eau potable sera soumis à l'avis de la MISEN et ce, afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques vis-à-vis de la qualité de l'eau.

En plus de la réglementation générale, des recommandations particulières s'appliquent à toute activité à l'intérieur du périmètre de protection éloignée. Celles-ci sont détaillées ci-après :

1. Les forages de puits doivent être cimentés jusqu'au toit de la nappe, suivi par un géologue et respecter la réglementation en vigueur. Préalablement, ils feront l'objet d'une notice d'incidence. Concernant les forages pétroliers, un tubage cimenté devra être mis en place face aux formations crayeuses avant de poursuivre l'ouvrage. Le programme de forage doit être étudié attentivement pour éviter les pertes de boue. Préalablement, Eau de Paris ainsi que l'Agence régionale de santé territorialement compétente devront être informés de la réalisation de ces forages pétroliers et des modalités d'exécution.
2. La création de puits filtrants pour évacuation d'eaux usées, pluviales ou de drainage est possible sous réserve de la vérification d'absence d'impact sur les eaux souterraines par un organisme extérieur compétent en hydrogéologie.
3. Les nouvelles installations d'extraction de matériaux (carrière, ballastière) sont soumises à l'avis de la MISEN, sous réserve d'une étude d'impact prouvant l'absence de risque sur les captages.
4. Le stockage de déchets inertes et autres peut être toléré sous réserve d'une étude d'impact soumise à l'avis de la délégation départementale de l'Agence régionale de santé du territoire concerné et du gestionnaire de captages en précisant les caractéristiques du projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau. Le pétitionnaire aura à fournir tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé, à ses frais.
5. La création d'ouvrages de transport d'eaux non potables, d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux est soumise à autorisation. Le volume et la nature des produits, l'étanchéité des conduites et l'imperméabilisation des tranchées doivent être pris en compte.
6. Le stockage d'hydrocarbures est autorisé sous réserve du respect de la réglementation applicable en la matière, à savoir, la mise en place de cuves double paroi ou de cuvettes de rétention d'un volume au moins égal au volume stocké.
7. Les futures constructions ou toutes installations superficielles ou souterraines, même provisoires, ne sont autorisées que sur exigence de garanties quant au mode d'assainissement. Dans la mesure où le raccordement à un réseau d'assainissement est possible, cette solution sera retenue. Dans le cas contraire, il conviendra de mettre en place un dispositif approprié pour se garantir contre toute infiltration directe d'effluents non traités.

8. L'utilisation des produits de lutte contre les ennemis des cultures est autorisée sous réserve de respecter la réglementation recommandée. On veillera à respecter le code des bonnes pratiques agricoles.
9. Concernant la construction ou la modification de l'utilisation des voies de communication et de transport (routes, voies de chemin de fer), l'impact d'éventuels travaux doit être examiné avec attention et il conviendra de veiller au devenir des eaux issues de la chaussée.

Article 6. – Publicité et information des tiers

Le présent arrêté est notifié sans délai au demandeur.

Une copie du présent arrêté est déposée et affichée en mairies de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain pendant une durée minimum de deux mois pour y être consultée.

Les servitudes sont annexées aux documents d'urbanisme des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain dans un délai de trois mois à compter de la date de signature du présent arrêté, conformément au code de l'urbanisme. Si cette formalité n'est pas réalisée dans le délai imparti, les préfets de Seine-et-Marne et/ou de l'Yonne y procèdent d'office.

Les communes transmettent aux préfets de Seine-et-Marne et de l'Yonne une note sur l'accomplissement de ces formalités dans les six mois à compter de la publication du présent arrêté.

Le présent arrêté est, par les soins des préfets et à la charge d'Eau de Paris, inséré sous forme d'avis par voie de presse (deux journaux locaux ou régionaux) ou par tout autre moyen approprié, à l'attention des propriétaires intéressés par le périmètre de protection éloignée.

Un extrait de cet acte est adressé par Eau de Paris à chaque propriétaire intéressé afin de l'informer des servitudes qui grèvent son terrain, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

Le présent arrêté est inséré, par les soins des préfets, au recueil des actes administratifs des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne.

Il est publié sur les sites internet des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne.

Article 7. – Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication ou son affichage. Les recours peuvent revêtir les formes suivantes :

- soit gracieux, adressé au Préfet de Seine-et-Marne – rue des Saints Pères, 770010 Melun cedex – ou au Préfet de l'Yonne – place de la Préfecture, 89016 Auxerre,
- soit hiérarchique, adressé au Ministère chargé de l'Environnement – Tour Pascal B92055 La Défense cedex – ou au Ministère chargé de la Santé – 14 avenue Duquesne 75007 Paris,
- soit contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle, case postale n°8630, 77008 Melun cedex .

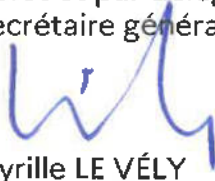
Dans les deux premiers cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois. Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet implicite de l'un de ces deux recours.

Article 8. – Exécution, ampliations

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur est adressé :

- Les secrétaires généraux des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les maires des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain,
- Les colonels commandant les groupements de gendarmerie de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs départementaux des territoires de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs des délégations départementales de Seine-et-Marne et de l'Yonne des agences régionales de santé d'Ile-de-France et de Bourgogne-Franche-Comté,
- Les directeurs de l'unité territoriale de Seine-et-Marne de la Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et de l'unité interdépartementale Nièvre Yonne de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté.

Le Préfet de Seine-et-Marne,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général



Cyrille LE VÉLY

Le Préfet de l'Yonne

Henri PREVOST

Article 8. – Exécution, ampliations

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie leur est adressé :

- Les secrétaires généraux des préfectures de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les maires des communes de Bourron-Marlotte, Grez-sur-Loing, La Genevraye, Montcourt-Fromonville, Montigny-sur-Loing, Larchant, Villemer, Jouy, Lorrez-le-Bocage-Préaux, Villebéon, Blennes, Chéroy, Chevry en Sereine, Montacher-Villegardin et Vaux-sur-Lunain,
- Les colonels commandant les groupements de gendarmerie de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs départementaux des territoires de Seine-et-Marne et de l'Yonne,
- Les directeurs des délégations départementales de Seine-et-Marne et de l'Yonne des agences régionales de santé d'Île-de-France et de Bourgogne-Franche-Comté,
- Les directeurs de l'unité territoriale de Seine-et-Marne de la Direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement et de l'unité interdépartementale Nièvre Yonne de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne-Franche-Comté.

Le Préfet de Seine-et-Marne,
Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Cyrille LE VÉLY

Le Préfet de l'Yonne



Henri PRÉVOST

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'écologie, de l'énergie,
du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat



D E C R E T du 17 JUL 2009

accordant la concession de mines d'hydrocarbures liquides
ou gazeux, dite "Concession de Nonville" (Seine-et-Marne),
à la société Bridgeoil SAS,

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable
et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat ;

Vu le code minier ;

Vu le décret n° 2006-648 modifié du 2 juin 2006 relatif aux titres miniers et aux titres de
stockage souterrain ;

Vu la demande du 27 décembre 2006, par laquelle la société Bridgeoil SAS dont le siège social
est situé 1, boulevard Vivier Merle, Immeuble Tour Suisse, 69003 Lyon (France) sollicite
l'octroi, pour une durée de vingt-cinq ans, d'une concession de mines d'hydrocarbures liquides
ou gazeux, dite « Concession de Nonville »;

Vu les mémoires, engagements, plans pouvoirs et autres pièces produits à l'appui de cette
demande, notamment l'acte de caution solidaire et indivisible de la société GP INVEST SAS en
date 16 juin 2008 ;

Vu les pièces de l'enquête publique à laquelle la demande a été soumise du 10 octobre 2007 au 8
novembre 2007 inclus ;

Vu l'avis des chef de services civils et de l'autorité militaires intéressés ;

Vu les rapports et avis du directeur régional de l'industrie, de la recherche et de l'environnement
d'Ile-de-France en date du 22 février 2008 et du 14 novembre 2008 ;

Vu les avis du préfet de Seine-et-Marne en date du 5 mars 2008 et du 28 novembre 2008;

Vu les avis du Conseil général des mines en date du 19 juillet 2008 et du 10 décembre 2008;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

DECRETE :

Article 1er

Les mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux situées à l'intérieur du périmètre défini à l'article 2 et portant sur partie du territoire des communes de Nonville, de la Genevraye, de Villemer et de Darvault, sont concédées à la société Bridgeoil SAS.

Article 2

Conformément à l'extrait de carte au 1/25 000 annexé au présent décret¹, le périmètre de cette concession, dite « Concession de Nonville », est délimité par les arcs de méridien et de parallèle joignant les sommets définis ci-après par leurs coordonnées géographiques, le méridien origine étant celui de Paris

SOMMETS	LONGITUDE	LATITUDE
A	0,45 gr E	53,67 gr N
B	0,47 gr E	53,67 gr N
C	0,47 gr E	53,68 gr N
D	0,51 gr E	53,68 gr N
E	0,51 gr E	53,65 gr N
F	0,45 gr E	53,65 gr N

Ce périmètre délimite une superficie de 10 kilomètres carrés environ.

Article 3

La concession est accordée pour une durée de vingt cinq ans, à compter de la publication du présent décret au Journal officiel de la République française.

Article 4

Le montant de la redevance tréfoncière due par le titulaire de la concession aux propriétaires de la surface en application de l'article 37 du code minier est fixée à la somme de 15 euros par hectare de terrain compris dans le périmètre de ladite concession.

Article 5

Un extrait du présent décret sera affiché à la préfecture du département de Seine-et-Marne ainsi qu'à la mairie des communes mentionnées à l'article 1^{er}, inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture et publié, aux frais de la sociétés Bridgeoil SAS, dans un journal dont la diffusion s'étend à toute la zone couverte par la concession.

Article 6 :

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 17 JUIL. 2024

François FILLON
Par le Premier ministre

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat

Jean-Louis BORLOO

1) – Nota : Cette carte peut être consultée à la direction générale de l'énergie et du climat (bureau exploration et production des hydrocarbures), Arche de la Défense- Paroi Nord 92055 La Défense Cedex, ainsi que dans les bureaux de la direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement d'Ile-de-France 50, avenue Daumesnil Paris 75012.

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Décret du 27 décembre 2023 accordant l'extension de la concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux, dite « Concession de Nonville » (Seine-et-Marne), à la société Bridge Energies SAS

NOR : ENER2223044D

Par décret en date du 27 décembre 2023, le périmètre de la concession de mines d'hydrocarbures liquides ou gazeux, dite « Concession de Nonville », est étendu sur une surface supplémentaire de 43,32 kilomètres carrés environ, située sur les territoires des communes de Darvault, La Genevraye, Nanteau sur Lunain, Nonville, Treuzy-Lévelay, Villemaréchal et Villemer (Seine-et-Marne).

Conformément à l'extrait de carte au 1/50 000 annexé au présent décret, le nouveau périmètre de la concession est délimité par les segments de droites joignant les sommets définis ci-après par leurs coordonnées géodésiques dans le système de référence RGF93 – Lambert-93 :

SOMMET	RGF93LAMB93	
	E (m)	N (m)
A	683 642	6 801 913
B	687 178	6 801 904
C	687 177	6 801 404
D	688 245	6 801 402
E	688 244	6 801 002
F	688 845	6 801 001
G	688 842	6 799 700
H	690 378	6 799 698
I	690 376	6 798 997
J	690 577	6 798 997
K	690 572	6 796 096
L	684 160	6 796 110
M	684 159	6 796 070
N	683 169	6 796 073
O	683 168	6 795 542
P	682 158	6 795 545
Q	682 158	6 795 730
R	681 969	6 795 731
S	681 970	6 796 095
T	679 453	6 796 103
U	679 456	6 796 814

SOMMET	RGF93LAMB93	
	E (m)	N (m)
V	679 019	6 796 815
W	679 023	6 797 933
X	679 394	6 797 931
Y	679 395	6 798 240
Z	679 621	6 798 239
AA	679 623	6 798 641
AB	679 890	6 798 640
AC	679 891	6 798 856
AD	680 829	6 798 853
AE	680 833	6 800 319
AF	682 168	6 800 315
AG	682 171	6 801 318
AH	683 641	6 801 313

La surface ainsi définie est de 53,32 km² environ.

L'extension de la concession est accordée pour la durée de validité de celle-ci, soit jusqu'au 19 juillet 2034.

Le montant de la redevance tréfoncière due par le titulaire de la concession aux propriétaires de la surface en application de l'article L. 132-15 du code minier est fixé à la somme, une fois payée, de 15 euros par hectare de la surface supplémentaire de la concession.

Le texte complet du décret sera notifié à la société BRIDGE ENERGIES par les soins du préfet de Seine-et-Marne, qui en fera également assurer sous forme d'extrait :

- l'affichage à la préfecture du département de Seine-et-Marne et dans les communes mentionnées à l'article 1^{er} ;
- la publication au recueil des actes administratifs et sur le site internet de la préfecture ;
- la publication aux frais du concessionnaire, dans un journal national, régional ou local dont la diffusion s'étend à toute la zone couverte par le présent titre.

Nota. – Il peut être pris connaissance du texte complet du décret et de la carte auprès du ministère de la transition énergétique (direction générale de l'énergie et du climat, Tour Séquoia, 1, place Carpeaux, 92800 Puteaux) ainsi qu'auprès de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports Ile-de-France (service énergie et bâtiment, département climat, air, énergie, 12, cours Louis-Lumière, 94300 Vincennes).

ID : 077-217703404-20241030-49_2024-DE

[illegible]