

Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Règlement écrit –  
amendements  
proposés pour  
l'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du  
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Crégy-lès-Meaux,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE :**  
**APPROUVÉ LE :**

Dossier 12117711  
20/05/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
03 27 97 36 39

Commune de

# CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Règlement écrit –  
amendements proposés  
pour l'approbation

Version	Date	Description
V3	20/05/2021	Règlement

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. LEXIQUE.....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U) .....</b>	<b>8</b>
2.1 Dispositions applicables à la zone UA.....	9
2.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	10
2.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	14
2.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	20
2.2 Disposition applicables à la zone UD.....	23
2.2.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités .....	24
2.2.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.	26
2.2.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>3231</del>
2.3 Dispositions applicables à la zone UE.....	<del>3433</del>
2.3.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>3534</del>
2.3.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>3736</del>
2.3.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>3837</del>
2.4 Dispositions applicables à la zone UL .....	<del>4039</del>
2.4.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>4140</del>
2.4.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>4342</del>
2.4.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>4645</del>
2.5 Dispositions applicables à la zone UX.....	<del>4847</del>
2.5.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>4948</del>
2.5.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>5150</del>
2.5.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>5553</del>
<b>CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU) .....</b>	<b><del>5756</del></b>
3.1 Dispositions applicables à la zone 1AU.....	<del>5857</del>
3.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>5958</del>
3.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>6160</del>
3.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>6665</del>
3.2 Dispositions applicables à la zone 2AU.....	<del>6968</del>
3.2.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>7069</del>
3.2.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>7069</del>
3.2.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>7170</del>
<b>CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>	<b><del>7271</del></b>
4.1 Dispositions applicables à la zone A .....	<del>7372</del>
4.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>7473</del>
4.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>7776</del>
4.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>7978</del>
<b>CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) .....</b>	<b>8180</b>
5.1 Dispositions applicables à la zone N.....	<del>8281</del>
5.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ....	<del>8382</del>

5.1.2	Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	<del>8685</del>
5.1.3	Sous-section 3 : Equipement et réseaux .....	<del>8987</del>
<b>CHAPITRE 6.</b>	<b>ANNEXES .....</b>	<b><del>9189</del></b>
6.1	Annexe 1 – Liste des espèces indigènes .....	<del>9290</del>
6.2	Annexe 2 – Liste des espèces invasives .....	<del>9491</del>

# CHAPITRE 1. LEXIQUE

### **Accès**

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

### **Alignement**

Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

### **Annexe**

Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

### **Constructions contiguës**

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

### **Construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Dépendance**

Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

### **Division de propriété**

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

### **Equipements collectifs**

Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

### **Emprise au sol**

Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

### **Extension**

Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### **Hauteur totale d'une construction**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

### **Limite séparative**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

### **Marge de recul ou de retrait sur l'alignement**

Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

### **Terrain naturel**

Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

### **Unité foncière**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

### **Voie**

Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).

## **CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (UA, UD, UE, UL ET UX)**

## 2.1 Dispositions applicables à la zone UA

La vocation principale de la zone UA et de ses secteurs est la suivante :

	UAa : Bourg ancien et collectifs
	UAb : Secteur urbain pavillonnaire en extension réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
	UAc : Secteur urbain en développement "Les Closeaux"
	UAh : Secteur urbain d'entrée de ville
	UAj : Secteur urbain de jardins

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :

	Zone bleue du PPRGT
	Zone jaune du PPRGT
	Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :

	Zone bleu foncé du PPRi
	Zone jaune foncé du PPRi
	Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

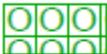
- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

Plusieurs parcelles de cette zone sont concernées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

	<b>2</b>	Emplacement réservé
		Espace boisé classé
		Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)
		Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

## 2.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.1.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Normal Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	Dans le secteur UAj	X	
	hébergement	Dans le secteur UAj	X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Dans les secteurs UAj et UAc	X	Dans les secteur UAa et UAb, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m <sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	restauration	Dans le secteur UAj	X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans le secteur UAj	X	
	hébergement hôtelier et touristique	Dans le secteur UAj	X	
	cinéma	Dans le secteur UAj	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Dans le secteur UAj	X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Dans le secteur UAj	X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Dans le secteur UAj	X	
	salles d'art et de spectacles	Dans le secteur UAj	X	
	équipements sportifs	Dans le secteur UAj	X	
	autres équipements recevant du public	Dans le secteur UAj	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	Dans le secteur UAj	X	Autorisé dans les autres secteurs à condition d'être liées à une activité déjà présente dans la zone ou bien construite simultanément, que la surface de plancher n'excède pas 100m <sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations,

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
				odeurs...).
	bureau		X	Interdit dans le secteur UAj
	centre de congrès et d'exposition		X	Interdit dans le secteur UAj

### 2.1.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

#### Sont interdites:

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

#### Sont autorisées:

##### Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition d'être liées à une activité déjà présente dans la zone ou bien construite simultanément, que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

##### Dans le secteur UAa :

- Les constructions à destination d'artisanat et/ou de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

##### Dans les secteurs UA<sub>b</sub> :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

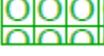
Dans le secteur UAj :

Seules sont autorisées les annexes à l'habitation (dont piscine, garage, véranda, abris de jardin...) non affectées au logement sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 35m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRi	Voir règlement PPRi annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRi	
	Zone marron du PPRi	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	<u>Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</u>

### 2.1.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 2.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

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

- Dans les secteurs UAa et UAb :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres. Sur le terrain en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à 3, soit R + 1 + combles.

- Dans le secteur UAc :

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

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à 4, soit R + 2 + combles.

- Dans le secteur UAh :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres. Sur le terrain en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

Le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à 4, soit R + 2 + combles.

La hauteur totale des annexes autorisées dans l'article UA2 ne doit pas excéder 4 mètres de hauteur.

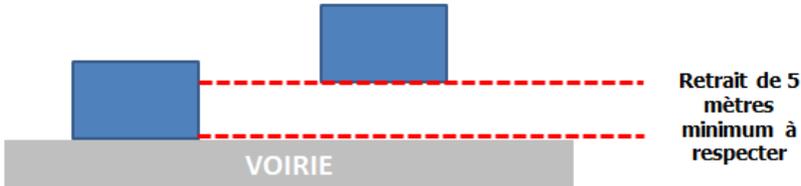
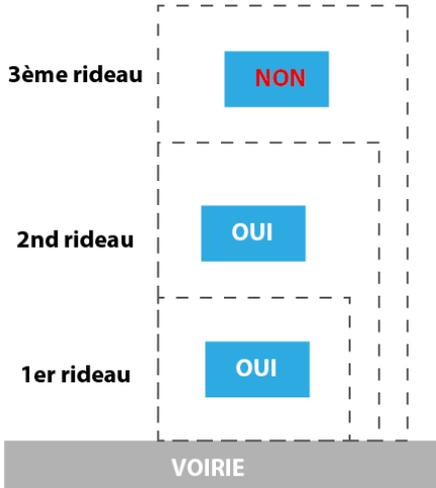
Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,

- en cas de construction nouvelle prenant appui d'une autre construction existante ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

<p>Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA hormis le secteur UAj, les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Dans les secteurs UAa et UAb, les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement de la voirie.</p> <p>Dans le secteur UAj, toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement ou bien en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.</p>	 <p>Recul de 5 mètres minimum à respecter</p>
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux.</p>	

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- en cas de construction nouvelle prenant appui d'une autre construction existante ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-après s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

**- Dans le secteur UAa :**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur une ou plusieurs des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une façade aveugle.

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance pouvant être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes autorisées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant un retrait minimal de 2,5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**- Dans le secteur UAb :**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur l'une des limites séparatives lorsqu'il s'agit d'une façade aveugle.

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres, cette distance pouvant être réduite à 2,5 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes autorisées peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en observant un retrait minimal de 2,5 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

**- Dans le secteur UAc :**

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 4 mètres.

En l'absence de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail, cette distance pourra être ramenée à 2,50 mètres.

Les annexes à la construction principale pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport auxdites limites.

Les piscines devront cependant observer un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

**- Dans le seul secteur UAj :**

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 1 mètre.

Ce paragraphe ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Emprise au sol :**

**- Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie de la propriété.

**- Dans le secteur UAb :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

**- Dans les secteur UAc et UAh :**

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

**Constructions sur une même propriété**

Dans le secteur UAc, les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres.

En l'absence de baie, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

La distance entre une construction principale et une annexe isolée doit être au minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.1.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.



### **Toiture :**

A l'exception des vérandas, des couvertures de piscines ou des marquises pour lesquelles il n'est fixée aucune règle ; les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 30° et 45°.

Cependant, les annexes autorisées peuvent présenter une toiture à une ou deux pente(s) dont la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements des constructions déjà existantes, de même que pour les dépendances accolées

à la constructions principales affectées ni à de l'habitation, ni à une activité.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures seront constituées de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures des annexes peuvent être constituées d'éléments préfabriqués en bois, ou en tôle laquée de couleur identique à la tuile brune à rouge-orangé ou à l'ardoise.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :

- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

#### **Aspect général :**

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.
- Les cheminées doivent être réalisées soit dans le même matériau que la façade soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.

### 2.1.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

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

Les clôtures d'aspect béton ou plaque de béton brut sont interdites.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Elles seront constituées soit :

Par un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, présentant l'aspect de la pierre apparente ou enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,  
D'un dispositif à claire-voie disposé principalement verticalement, sur un soubassement maçonné,  
D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

L'ensemble de ce paragraphe ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Règles générales de plantation :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.  
Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Dans le secteur UAh, une surface correspondant à au moins 10% de la zone doit être préservée afin de concourir aux continuités écologiques.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.1.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés sauf si la topographie du terrain ne le permet pas.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris.

Sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les habitations collectives, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, avec un minimum d'une place par logement.

Pour les habitations individuelles, il doit être créé deux places de stationnement par logement sur l'emprise privative.

Par ailleurs, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, il sera en plus créé 2 places visiteur par logement sur les espaces communs.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m<sup>2</sup>) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

En sus, dans le secteur UAc :

Pour les habitations individuelles, il doit être créé au moins 3 places de stationnement par logements dont 1 place couverte. Deux de ces places seront situées hors clôture.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> surface de plancher à usage de bureau devra être créée. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

~~Pour les constructions à destination d'activité commerciale :~~

~~Pour les surfaces commerciales dont la surface dépasse 450 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 70 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial sera consacrée au stationnement.~~

~~Pour les surfaces commerciales dont la surface est inférieure à 450 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à l'usage commercial sera consacrée au stationnement.~~

~~Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

Pour les constructions à destination d'entrepôt et d'activité artisanale :

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement par chambre.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

### 2.1.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

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.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits de où la visibilité est mauvaise.

D'une manière générale, le permis de construire peut être refusé 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 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,5 mètres de large et d'au moins 5 mètres de large en cas d'opération visant la création de plus de 4 logements.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

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

### 2.1.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

### **Eaux résiduaire des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux**

Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

En cas d'impossibilité technique, le branchement sera dissimulé en façade.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.

## 2.2 Disposition applicables à la zone UD

La vocation principale de la zone UD et de ses secteurs est la suivante :



UD : Zone urbaine à vocation économique vouée à changer de destination vers du résidentiel

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Zone bleue du PPRGT



Zone jaune du PPRGT



Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Zone bleu foncé du PPRi



Zone jaune foncé du PPRi



Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

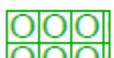
Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



2

Emplacement réservé



Espace boisé classé



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)



Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

Plusieurs parcelles de cette zone sont concernées par des Orientations d'Aménagements et de Programmation avec lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles.

## 2.2.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.2.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition		X	

### 2.2.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits:

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

Les garages en sous-sol sont autorisés à condition de ne pas présenter un accès direct à l'avenue Henri Duflocq.

Les annexes affectées à l'habitation à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions nouvelles à réaliser devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui concernera l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRG annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	<u>Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</u>

### 2.2.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 2.2.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

Dans une bande de 25 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, le nombre de niveaux des constructions est limité à un rez-de-chaussée surmonté de combles aménageables

(R+1). Toutefois, la façade opposée à celle donnant sur rue pourra compter un niveau supplémentaire afin de tenir compte du dénivelé.

Dans une bande comprise entre 25 et 90 mètres mesurée depuis l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, la hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 9 mètres.

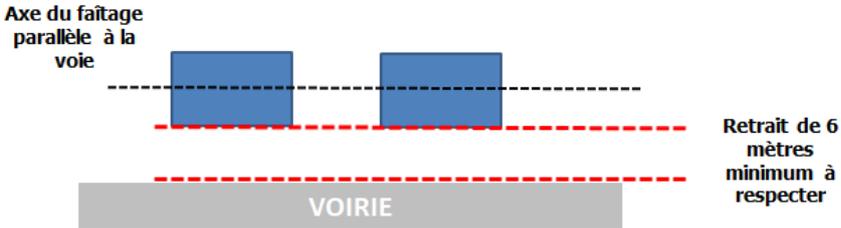
Au-delà de la bande de 90 mètres mesurée depuis l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, la hauteur des constructions mesurée depuis le terrain naturel à l'égout du toit, ne doit pas excéder 12 mètres.

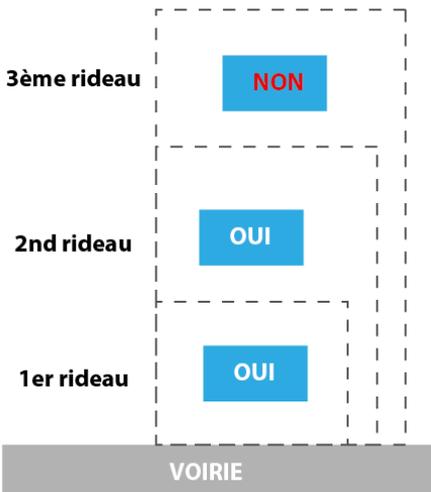
Les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, autorisées au-delà de la bande de 20 mètres mesurée depuis l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, sont limitées à une hauteur de 5 mètres au point le plus haut.

La hauteur des garages isolés et des ensembles de boxes à destination de stationnement ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

<p>Dans une bande de 25 m mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres,</li><li>- le faitage des constructions devra être implanté parallèlement à la voie.</li></ul>	
---	--

<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux.</p>		
---	--	--

Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> devront être implantées au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq.

Au-delà de la bande des 25 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, l'implantation des constructions est libre.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Au-delà de cette bande seules sont admises les extensions des constructions existantes, les annexes d'habitation, les reconstructions à l'identique après sinistre, les bâtiments et équipements publics et les bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Dans une bande de 25 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit avec un retrait de 3 mètres minimum d'une des deux limites séparatives,
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup> devront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Au-delà de la bande des 25 mètres mesurée depuis la limite de l'emprise publique de l'avenue Henri Duflocq, l'implantation des constructions est libre.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de l'ensemble de la zone UD.

### **Constructions sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.

Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.



Exemples de traitements en façades interdits

### Toiture :

A l'exception des vérandas, des couvertures de piscines ou des marquises pour lesquelles n'est pas réglementé les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 30° et 45°.

Cependant, les annexes autorisées peuvent présenter une toiture à une ou deux pente(s) dont la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Les toitures à une seule pente peuvent être utilisées pour les garages.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures seront constituées de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures des annexes peuvent être constituées d'éléments préfabriqués en bois, ou en tôle laquée de couleur identique à la tuile brune à rouge-orangé ou à l'ardoise.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :

- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

#### **Aspect général :**

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.
- Les cheminées doivent être réalisées dans le même matériau et la même teinte que la façade sur laquelle elle est accolée.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.

### 2.2.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

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

Les clôtures d'aspect béton ou plaque de béton brut sont interdites.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Elles seront constituées soit :

Par un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, présentant l'aspect de la pierre apparente ou enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,  
D'un dispositif à claire-voie disposé principalement verticalement, sur un soubassement maçonné,  
D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser

avec l'environnement immédiat.

### **Règles générales de plantation :**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des places de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, et représenter un minimum de 40% de la superficie de l'ensemble de la zone UD.

L'ensemble de l'opération d'aménagement devra comporter un espace vert commun de jeux et de loisirs d'une surface minimale de 1 000 m<sup>2</sup> inclus dans les 40% d'espaces verts définis dans le paragraphe précédent.

Dans les 40% d'espaces verts définis dans le premier paragraphe, il est exigé la plantation d'un arbre ou d'un arbuste par tranche de 150 m<sup>2</sup>.

Les haies vives qui composent les clôtures devront comporter au minimum trois essences végétales différentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

Aux abords des aires de stationnement, il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.

Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

L'ensemble de ce paragraphe ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.2.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris.

#### **Sont exigées :**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2,5 places de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,5 places de stationnement par logement.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m<sup>2</sup>) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

25 % des places de stationnement à réaliser dans l'ensemble de l'opération d'aménagement devront être réalisées en sous-sol enterrés sauf incapacités techniques liées à la nature des sols.

Une place de stationnement visiteur, par tranche de 10 places de stationnement, devra être aménagée dans l'enceinte des espaces communs.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.2.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

### 2.2.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Depuis l'avenue Henri Duflocq, il ne sera autorisé qu'un seul accès pour l'ensemble de la zone.

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres linéaire devront comporter en leur extrémité une placette de retournement, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

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

### 2.2.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

#### **Eau potable :**

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

#### **Eaux résiduaire des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ils ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**Autres réseaux :**

Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

En cas d'impossibilité technique, le branchement sera dissimulé en façade.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.

## 2.3 Dispositions applicables à la zone UE

La vocation principale de la zone UE et de ses secteurs est la suivante :



UE : Zone urbaine destinée à recevoir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Zone bleue du PPRGT



Zone jaune du PPRGT



Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Zone bleu foncé du PPRi



Zone jaune foncé du PPRi



Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



**2** Emplacement réservé



Espace boisé classé



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)



Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

## 2.3.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.3.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

### 2.3.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

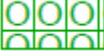
Est interdit tout type de constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	<u>Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</u>

### 2.3.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 2.3.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.3.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

N'est pas réglementé.

#### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique,

- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

#### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites parcellaires, la marge de recul observée par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres.

#### **Emprise au sol :**

N'est pas réglementé.

#### **Constructions sur une même propriété :**

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.3.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N'est pas réglementé.

#### 2.3.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie d'espèces indigènes variées dont la liste est annexée au présent règlement et/ou au minimum engazonnés, et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

~~N'est pas réglementé.~~

#### 2.3.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement

N'est pas réglementé.

### 2.3.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

### 2.3.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

N'est pas réglementé.

### 2.3.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

N'est pas réglementé.

## 2.4 Dispositions applicables à la zone UL

La vocation principale de la zone UL et de ses secteurs est la suivante :



UL : Zone urbaine destinée à recevoir des équipements de loisirs

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Zone bleue du PPRGT



Zone jaune du PPRGT



Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Zone bleu foncé du PPRi



Zone jaune foncé du PPRi



Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

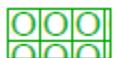
Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



2

Emplacement réservé



Espace boisé classé



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)



Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

## 2.4.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.4.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

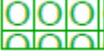
#### 2.4.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Est interdit tout type de constructions et installations à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement du centre de loisirs existant à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	<u>Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</u>

### 2.4.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 2.4.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.4.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

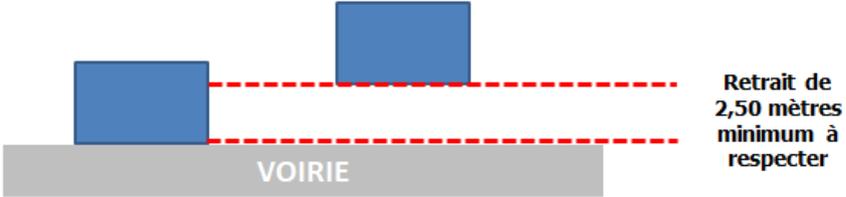
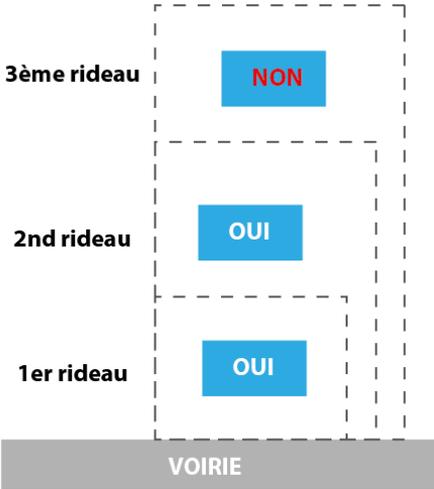
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-

dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

<p>Les constructions doivent être édifiées en limite de voirie ou en retrait minimum de 2,50 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p>	
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux.</p>	

Au-delà de cette bande seules sont admises les extensions des constructions existantes, les annexes d'habitation, les reconstructions à l'identique après sinistre, les bâtiments et équipements publics et les bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux.

**Recul par rapport aux limites séparatives :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites parcellaires, la marge de recul observée par rapport aux limites séparatives sera de 2,50 mètres.

**Emprise au sol :**

N'est pas réglementé.

## **Constructions sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.4.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **1 - Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

#### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.

Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.

Le ton blanc pur intégral est interdit.

Les couvertures et les bardages en tôle non peintes sont interdites.



Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE

77 annexé au présent règlement.

#### **Toiture :**

Les matériaux de couverture seront de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge vieillie, l'ardoise et le zinc, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

### 2.4.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les construction existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie ou grillagée dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, gris, noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales (voir liste en annexe),
- d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.

Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

#### **Règles générales de plantation :**

Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

### 2.4.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris.

## 2.4.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

### 2.4.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

**Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

En cas de création d'une voie de desserte en impasse, celle-ci devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 2.4.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

**Eau potable :**

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

**Eaux résiduaire des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ils ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**Autres réseaux :**

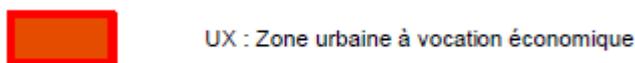
Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

En cas d'impossibilité technique, le branchement sera dissimulé en façade.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.

## 2.5 Dispositions applicables à la zone UX

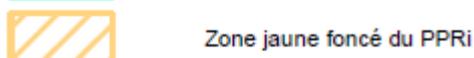
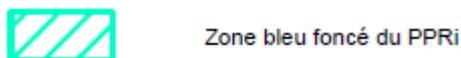
La vocation principale de la zone UX et de ses secteurs est la suivante :



A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

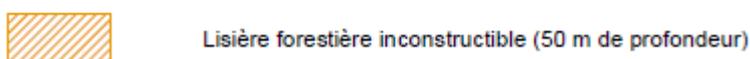
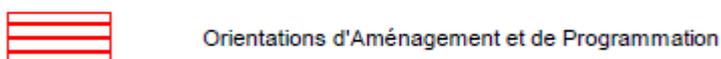
A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



## 2.5.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 2.5.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances sont autorisées si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100m <sup>2</sup> de surface plancher, et à condition qu'elles soient directement intégrées au bâtiment d'activité principal.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

### 2.5.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits:

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouvertes au publics,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Aux abords du centre pénitentiaire, toute nouvelle construction est interdite à moins de 30 mètres du mur d'enceinte de l'établissement

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	<u>Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</u>

### 2.5.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 2.5.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.5.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 20 mètres par rapport au niveau du sol naturel. La hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante.

Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) et une hauteur de 11 mètres pour les locaux à usage d'activité.

### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être édifiées en limite de voirie ou en retrait minimum de 2,50 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites parcellaires, la marge de recul observée par rapport aux limites séparatives sera de 2,50 mètres.

### **Emprise au sol :**

N'est pas réglementé.

### **Constructions sur une même propriété :**

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.5.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1 - Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

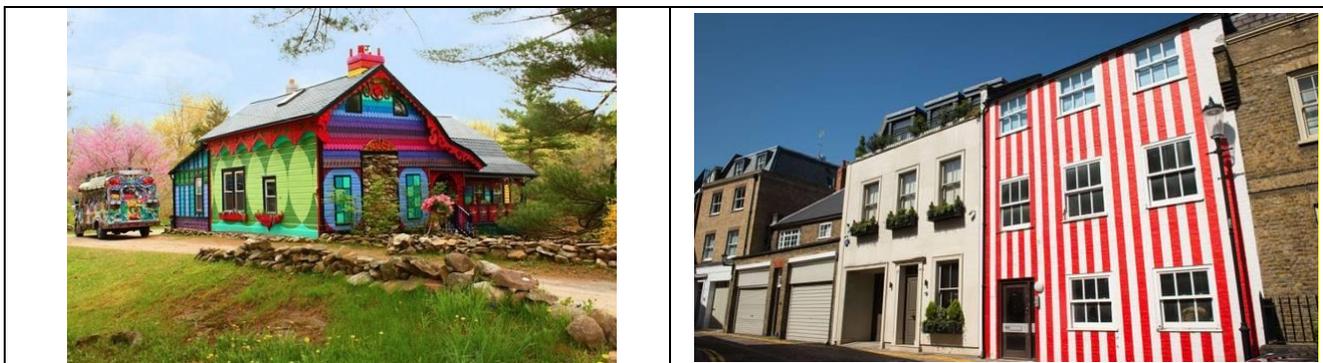
Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.

### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés et parpaings est interdit.  
Les effets de rayure et de fort contraste sont interdits.  
Le ton blanc pur intégral est interdit.  
Les couvertures et les bardages en tôle non peintes sont interdits.



Exemples de traitements en façades interdits

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.

Les enseignes doivent être intégrées dans les volumes bâtis et non pas posés en saillie.

#### **Toiture :**

Les matériaux de couverture seront de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge vieillie, l'ardoise et le zinc, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées.

Ce paragraphe ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 2.5.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un dispositif à claire voie ou grillagée dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, gris,

noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales (voir liste en annexe),  
- d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.  
Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

### **Règles générales de plantation :**

Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie d'espèces indigènes variées dont la liste est annexée au présent règlement et/ou au minimum engazonnés, et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les aires de stockage et de dépôt doivent être localisées à l'arrière des bâtiments, sur les parties de parcelle non visibles depuis les voies de desserte principale, ou bien dissimulés derrière un écran bâti ou de verdure persistant.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 3 mètres de la limite du domaine pénitentiaire.

#### **2.5.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris.

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement créé.

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,5 places de stationnement par logement.

#### **Constructions à destination de bureaux :**

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

#### **Constructions à destination d'activité industrielle, artisanale ou d'entrepôt :**

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.5.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

### 2.5.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

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

En cas de création d'une voie de desserte en impasse, celle-ci devra être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### 2.5.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

#### **Eau potable :**

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

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Eaux usées domestiques:**

Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

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

#### **Eaux résiduaire des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Ils ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**Autres réseaux :**

Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

En cas d'impossibilité technique, le branchement sera dissimulé en façade.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.

## **CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)**

## 3.1 Dispositions applicables à la zone 1AU

La vocation principale de la zone AU est de permettre une urbanisation à vocation principale d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle :



1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (court terme)

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Zone bleue du PPRGT



Zone jaune du PPRGT



Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Zone bleu foncé du PPRi



Zone jaune foncé du PPRi



Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

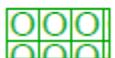
Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



2

Emplacement réservé



Espace boisé classé



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)



Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

### ~~3.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités~~

#### ~~3.1.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations~~

~~Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :~~

<del>Destination des constructions (R151-27)</del>	<del>Sous-destination des constructions (R151-28)</del>	<del>Interdit</del>	<del>Autorisé</del>	<del>conditions</del>
<del>Exploitation agricole et forestière</del>	<del>exploitation agricole</del>	<del>✗</del>		
	<del>exploitation forestière</del>	<del>✗</del>		<del>-</del>
<del>Habitation</del>	<del>logement</del>		<del>✗</del>	
	<del>hébergement</del>		<del>✗</del>	
<del>Commerce et activités de service</del>	<del>artisanat et commerce de détail</del>	<del>✗</del>		<del>-</del>
	<del>restauration</del>		<del>✗</del>	<del>-</del>
	<del>commerce de gros</del>	<del>✗</del>		<del>-</del>
	<del>activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</del>		<del>✗</del>	<del>-</del>
	<del>hébergement hôtelier et touristique</del>	<del>✗</del>		
	<del>cinéma</del>			<del>✗</del>
<del>Equipements d'intérêt collectif et services publics</del>	<del>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</del>		<del>✗</del>	
	<del>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</del>		<del>✗</del>	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗	
	salles d'art et de spectacles		✗	-
	équipements sportifs		✗	-
	autres équipements recevant du public		✗	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	✗		-
	entrepôt	✗		
	bureau		✗	-
	centre de congrès et d'exposition		✗	-

### ~~3.1.1.2 — Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités~~

Sont interdits:

- ~~— Les garages collectifs de caravanes,~~
- ~~— Les terrains de camping et de caravaning,~~
- ~~— Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,~~
- ~~— Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,~~
- ~~— Les exhaussements et affouillements du sol,~~
- ~~— L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.~~

~~Les constructions nouvelles doivent être autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles) à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles, que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.~~

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
 <b>2</b>	Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

### ~~3.1.1.3~~ — Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## ~~3.1.2~~ **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

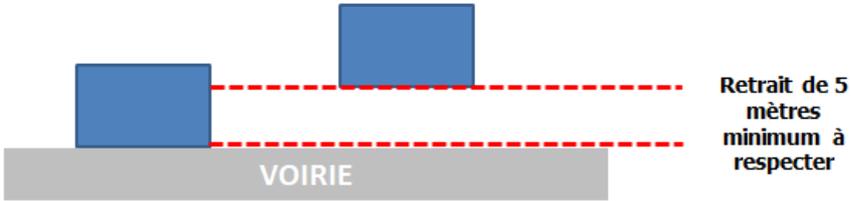
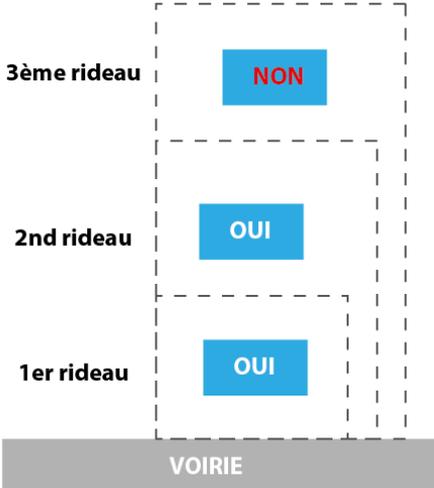
### ~~3.1.2.1~~ — Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

Pour les constructions à destination principale d'habitation :

- Elles ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+C).
- Dans l'ensemble de la zone AU :
  - La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 11 mètres au faîtage.
  - Les annexes des constructions sont limitées à 6 m au faîtage.

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p>	
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux.</p>	

Lorsque le terrain est situé à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait minimal de 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

**Recul par rapport aux limites séparatives :**

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 4 mètres.

En l'absence de baie assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation ou de travail, cette distance pourra être ramenée à 2,50 mètres.

Les annexes à la construction principale pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux dites limites.

Les piscines devront cependant observer un recul minimal de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

#### Emprise au sol :

Dans la zone AU l'emprise au sol est limitée à 50%.

#### Constructions sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres.

En l'absence de baie, cette distance pourra être ramenée à 4 mètres.

La distance entre une construction principale et une annexe isolée doit être au minimum de 2,50 mètres.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ~~3.1.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère~~

#### ~~1 – Principe général~~

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.~~

#### ~~2 – Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :~~

~~Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.~~

#### ~~Façade :~~

~~L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.~~

~~Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.~~

~~L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.~~



Exemples de traitements en façades interdits

### **Toiture :**

A l'exception des vérandas, des couvertures de piscines ou des marquises pour lesquelles il n'est pas fixé de règle; les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 30° et 45°.

Cependant, les annexes autorisées peuvent présenter une toiture à une ou deux pente(s) dont la valeur de la pente n'est pas réglementée.

Par ailleurs, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements des constructions déjà existantes, de même que pour les dépendances accolées à la constructions principales affectées ni à de l'habitation, ni à une activité.

De plus, il n'est pas fixé de règle pour les vérandas, couvertures de piscines ou marquises.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les toitures seront constituées de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, sauf :

- dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc;
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables;
- pour les toitures végétalisées.

Les toitures des annexes peuvent être constituées d'éléments préfabriqués en bois, ou en tôle laquée de couleur identique à la tuile brune à rouge orangé ou à l'ardoise.

Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :

- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

### **Aspect général :**

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.
- Les cheminées doivent être réalisées soit dans le même matériau que la façade soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.

### ~~3.1.2.3 — Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions~~

~~Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.~~

#### ~~**Clôtures :**~~

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

~~Les clôtures d'aspect béton ou plaque de béton brut sont interdites.~~

~~Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés dans la mesure du possible.~~

~~Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.~~

~~En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune), la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.~~

~~Elles seront constituées soit :~~

~~Par un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, présentant l'aspect de la pierre apparente ou enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,  
D'un dispositif à claire-voie disposé principalement verticalement, sur un soubassement maçonné,  
D'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.~~

~~En limite séparative, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.~~

#### ~~**Règles générales de plantation :**~~

~~Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et/ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces qu'ils soient naturels ou urbains.~~

~~— Les haies seront de préférence mélangées, libres et composées d'au moins trois espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé.~~

~~Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers. Ils pourront être complétés par d'arbres isolés ou planté en bosquet.~~

~~Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.~~

~~Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

### ~~3.1.2.4 — Paragraphe 4 : Stationnement~~

~~Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.~~

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

~~Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont autorisés sauf si la topographie du terrain ne le permet pas.~~

~~Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m<sup>2</sup>, dégagement compris.~~

Sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation :

~~Pour les habitations individuelles, il doit être créé au moins 3 places de stationnement par logements dont 1 place couverte. Deux de ces places seront situées hors clôture.~~

~~Pour les habitations collectives, il doit être créé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable, avec un minimum d'une place par logement.~~

~~Pour les habitations individuelles, il doit être créé deux places de stationnement par logement sur l'emprise privative.~~

~~Par ailleurs, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, il sera en plus créé 2 places visiteur par logement sur les espaces communs.~~

~~Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.~~

~~Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m<sup>2</sup>) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.~~

Pour les constructions à destination de bureaux :

~~Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> surface de plancher à usage de bureau devra être créée. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureau.~~

~~Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m<sup>2</sup>) par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.~~

Pour les constructions à destination d'activité commerciale :

~~Une surface au moins égale à 20 % de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité sera consacrée au stationnement.~~

~~Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~Ce paragraphe ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

### **3.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **3.1.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

**Accès :**

~~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.~~

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits de où la visibilité est mauvaise.

D'une manière générale, le permis de construire peut être refusé 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 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,5 mètres de large et d'au moins 5 mètres de large en cas d'opération visant la création de plus de 4 logements.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

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

### **3.1.3.2 — Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

#### **Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

~~Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.  
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.~~

#### **Eaux résiduaire des activités :**

~~L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.~~

#### **Eaux pluviales :**

~~Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.~~

~~En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.~~

~~En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Les aménagements réalisés sur un terrain devront ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.~~

#### **Autres réseaux :**

~~Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.~~

~~En cas d'impossibilité technique, le branchement sera dissimulé en façade.~~

~~Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.~~

~~Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée. ———~~

### **3.23.1** Dispositions applicables à la zone 2AU

La vocation principale de la zone 2AU est de permettre une urbanisation à vocation principale d'habitat tout en permettant une mixité fonctionnelle à long terme.

Le secteur 2AUX a vocation à permettre une urbanisation à vocation économique à long terme.

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU en vertu de l'article R.151-20 du CU.



2AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat (long terme)



2AUX : Zone à urbaniser à vocation économique (long terme)

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Zone bleue du PPRGT



Zone jaune du PPRGT



Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Zone bleu foncé du PPRi



Zone jaune foncé du PPRi



Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

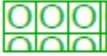
A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

	<b>2</b>	Emplacement réservé
		Espace boisé classé
		Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)
		Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

### **3.2.13.1.1** Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### **3.2.1.13.1.1.1** Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

N'est pas réglementé.

#### **3.2.1.23.1.1.2** Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

N'est pas réglementé.

#### **3.2.1.33.1.1.3** Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

### **3.2.23.1.2** Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **3.2.2.13.1.2.1** Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

N'est pas réglementé.

#### **3.2.2.23.1.2.2** Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N'est pas réglementé.

~~3.2.2.33.1.2.3~~ **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

N'est pas réglementé.

~~3.2.2.43.1.2.4~~ **Paragraphe 4 : Stationnement**

N'est pas réglementé.

~~3.2.33.1.3~~ **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

~~3.2.3.13.1.3.1~~ **Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

N'est pas réglementé.

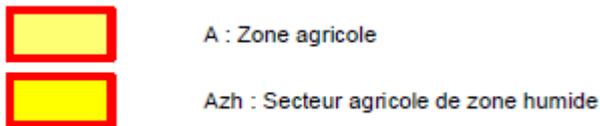
~~3.2.3.23.1.3.2~~ **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

N'est pas réglementé.

## **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**

## 4.1 Dispositions applicables à la zone A

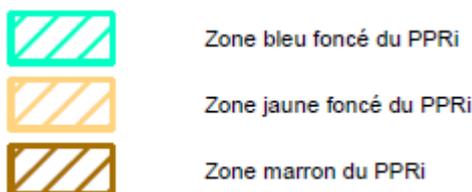
La vocation principale de la zone A et de ses secteurs est la suivante :



A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :



Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :



Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

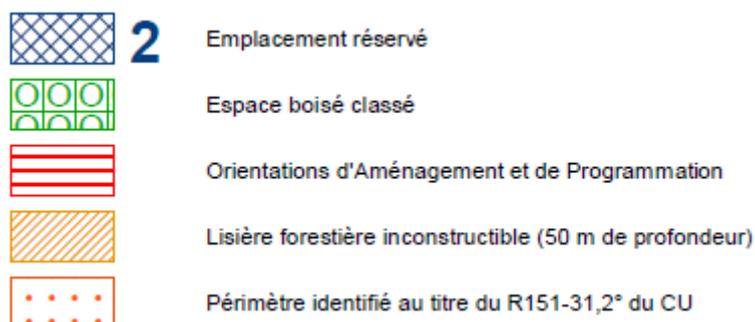
A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



## 4.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 4.1.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Dans le secteur Azh	X	
	exploitation forestière	Dans le secteur Azh	X	
Habitation	logement	Dans le secteur Azh	X	
	hébergement	Dans le secteur Azh	X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Dans le secteur Azh	X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation
	restauration	Dans le secteur Azh	X	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	Dans le secteur Azh	X	Sont autorisés les entrepôts à condition qu'ils aient une vocation agricole
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

#### 4.1.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A :

- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning hormis ceux qui constitue le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

Dans le secteur Azh sont interdits :

Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'Arrêté du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tout travaux, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre

l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide.

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussement des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont autorisées dans la zone A, hormis le secteur Azh :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- La construction, l'extension ou l'aménagement de bâtiments et d'installations affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques (gîte, camping à la ferme...) à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, et d'être situé sur le site même de l'exploitation agricole et au plus à 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.
- Les constructions à destination de commerce ou de transformation de la production agricole à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, et d'être intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et à condition d'être construite à proximité directe des bâtiments agricoles. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement au(x) bâtiment(s) abritant les activités admises dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

Dans le secteur Azh, sont seuls autorisés :

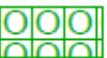
- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général à condition que leur implantation soit techniquement irréalisable hors site.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement du PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	

	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement du PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
 2	Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	Ne doivent pas compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
	Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)	Sont interdites.

#### 4.1.1.3 Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

### 4.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### 4.1.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

##### **Hauteur :**

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

Sur le terrain en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 30 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

##### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Toute construction doit observer un recul minimal de 10 mètres à partir de la limite des voies existantes. Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions doivent observer une marge de recul d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'emprise de la voie.

##### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives de propriété.

##### **Emprise au sol :**

N'est pas réglementé.

### **Constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Aux éoliennes et leurs annexes

## 4.1.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **1 - Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

### **Façade :**



Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, sont interdits.

Les couvertures et les bardages en tôle non peinte sont interdites.

Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.

Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.

#### 4.1.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

##### **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées de grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non de haies vives composées d'essences variées.

Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

##### **Règles générales de plantation :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est 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.

#### 4.1.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### 4.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

#### 4.1.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Accès :**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

## 4.1.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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

### **Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### **Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaire des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

### **Autres réseaux :**

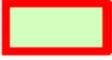
Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.



## 5.1 Dispositions applicables à la zone N

La vocation principale de la zone N et de ses secteurs est la suivante :

	N : Zone naturelle
	Nh : Secteur naturel d'habitat isolé
	NI : Secteur naturel de loisirs
	Nzh : Secteur naturel de zone humide

A titre d'information, le territoire est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) lié aux risques mouvements de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 24/12/2009 :

	Zone bleue du PPRGT
	Zone jaune du PPRGT
	Zone rouge du PPRGT

Ainsi que par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée de la Marne approuvé par arrêté préfectoral du 16/07/2007, annexés au présent PLU :

	Zone bleu foncé du PPRi
	Zone jaune foncé du PPRi
	Zone marron du PPRi

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

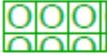
A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal est également concerné par :

- le PEB de l'Aéroport de Paris Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter-préfectoral du 03/04/2000, annexé au présent PLU ;
- des risques de retrait/gonflement d'argiles ;
- des risques de remontées de nappe

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

Pour les parcelles concernées par un aléa ou un risque préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

	<b>2</b>	Emplacement réservé
		Espace boisé classé
		Orientations d'Aménagement et de Programmation
		Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)
		Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

## 5.1.1 Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 5.1.1.1 Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement	X		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X	Dans le secteur NI	
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

### 5.1.1.2 Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

#### Sont interdits dans le secteur Nzh :

Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'Arrêté du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tout travaux, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide.

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussement des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les nouveaux drainages,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

#### Sont autorisées en zone N :

- Les équipements publics et ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable son notamment autorisés dans la zone N.

#### Sont autorisés dans le secteur Nh :

- Les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- Les annexes et dépendances à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'il n'y en ait pas plus d'une par unité foncière.

#### Sont autorisés dans le secteur Nl :

- Les aménagements paysagers, installations et constructions à usage de loisirs de plein air, à usage sportif, ou liés à la pratique des espaces naturels, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat. Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'Arrêté du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tout travaux, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide.

Sont autorisés dans le secteur Nzh :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- En cas d'ouverture au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général à condition que leur implantation soit techniquement irréalisable hors site.

Dans les secteurs ci-dessous, les mesures suivantes sont à respecter :

	Zone bleue du PPRGT	Voir règlement PPRGT annexé au PLU
	Zone jaune du PPRGT	
	Zone rouge du PPRGT	
	Zone bleu foncé du PPRI	Voir règlement PPRI annexé au PLU
	Zone jaune foncé du PPRI	
	Zone marron du PPRI	

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements :

	Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU	Sont interdites au titre de l'article R.151-31, 2° du CU
	<b>2</b> Emplacement réservé	Doivent respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
	Espace boisé classé	
	Lisière forestière inconstructible (50 m de profondeur)	

### Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## 5.1.2 Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 5.1.2.1 Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteur :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions dans l'ensemble de la zone N.

La hauteur maximale pour le secteur NI est limitée à 10 mètres au faîtage pour les nouvelles constructions.

La hauteur maximale pour le secteur Nh est limitée à 3 mètres au faîtage pour les annexes et dépendances.

#### **Recul par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

#### **Recul par rapport aux limites séparatives :**

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 1 mètre.

#### **Emprise au sol :**

Dans le secteur NI l'emprise au sol est limitée à 5 % de l'unité foncière ;

Dans le secteur Nh l'emprise au sol des constructions autorisées après approbation du PLU est limitée à 2 % de l'unité foncière.

#### **Constructions sur une même propriété :**

N'est pas réglementé.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 5.1.2.2 Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **1 - Principe général**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

#### **2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :**

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale.

#### **Façade :**



Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat sont interdites.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, sont interdits.

Les couvertures et les bardages en tôle non peinte sont interdites.

#### **Aspect général :**

Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.

Les murs enduits ou peints seront d'une couleur présente dans la gamme des teintes du nuancier du CAUE 77 annexé au présent règlement.

Le blanc pur est interdit.

Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.

#### **5.1.2.3 Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les poubelles, citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

#### **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées de grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non de haies vives composées d'essences variées.

Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

#### **Règles générales de plantation :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est 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.

#### **5.1.2.4 Paragraphe 4 : Stationnement**

Le stationnement et l'évolution des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### 5.1.3 Sous-section 3 : Equipement et réseaux

#### 5.1.3.1 Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### **Accès :**

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

##### **Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

#### 5.1.3.2 Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

##### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

##### **Eaux usées domestiques :**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau et aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **Eaux résiduaires des activités :**

L'évacuation des Eaux résiduaires des activités dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**Autres réseaux**

Pour tout nouveau raccordement, le branchement en souterrain est obligatoire ; cette disposition figurera dans les permis de construire.

Une défense incendie conforme aux normes en vigueur doit être assurée.

## CHAPITRE 6. ANNEXES

## 6.1 Annexe 1 – Liste de plantes conseillées, indigènes ou favorables à la faune des espèces indigènes

Source : Conseil Départemental de Seine-et-Marne

### ➤ Arbres :

Alisier blanc (*Sorbus aria*), Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*), Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata*), Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), Charme (*Carpinus betulus*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Hêtre (*Fagus sylvatica*), Houx (*Ilex aquifolium*), Merisier (*Prunus avium*), Orme champêtre (*Ulmus minor*), Poirier sauvage (*Pyrus communis*), Pommier (*Pyrus communis*), Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*), Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*), Tremble (*Populus tremula*)...

### ➤ Arbustes :

Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), Bourdaine (*Frangula alnus*), Buis (*Buxus sempervirens*), Charmille (*Carpinus betulus*), Cormier (*Sorbus domestica*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Epine-vinette (*Berberis vulgaris*), Eglantier (*Rosa canina*), Fusain (*Evonymus europaeus*), Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*), Groseiller commun (*Ribes rubrum*), Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), Néflier (*Mespilus germanica*), Noisetier (*Corylus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*)...

### ➤ Plantes grimpantes :

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Eglantier (*Rosa canina*), Framboisier (*Rubus idaeus*), Houblon (*Humulus lupulus*), Lierre (*Hedera helix*)...

### Plantes herbacées résistantes au vent, à la sécheresse, et assez rustiques pour supporter la réverbération :

Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), Achillée sternutatoire (*Achillea ptarmica*), Orpin blanc (*Sedum album*), Orpin acre (*Sedum acre*), Orpin de Forster (*Sedum forsterianum*), Euphorbe des bois (*Euphorbia amygdaloides*), Orpin réfléchi (*Sedum rupestre*), Séneçon jacobée (*Jacobaea vulgaris*), Origan (*Origanum vulgare*), Œillet des chartreux (*Dianthus carthusianorum*), Œillet prolifère (*Petrorhagia prolifera*), Petite pimprenelle (*Poterium sanguisorba*), Thym précoce (*Thymus praecox*), Thym faux-serpolet (*Thymus pulegioides*), Marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), Knautie des champs (*Knautia arvensis*), Brunelle commune (*Prunella vulgaris*), Fraisier (*Fragaria vesca*), Centaurée jacée (*Centaurea jacea*), Aigremoine odorante (*Agrimonia procera*), Bugle rampant (*Ajuga reptans*), Brize intermédiaire (*Briza media*), Chardon à petites fleurs (*Carduus tenuiflorus*), Petite centaurée commune (*Centaureum erythraea*), Chicorée amère (*Cichorium intybus*), Carotte sauvage (*daucus carota*), Canche cespiteuse (*Deshampsia cespitosa*), Euphorbe petit-cyprès (*Euphorbia cyparissias*), Fumeterre officinale (*Fumaria officinalis*), Géranium à feuilles molles (*Geranium molle*), Millepertuis perforé (*Hypericum perforatum*), Inule conyze (*Inula conyza*), Gesse des prés (*Lathyrus pratensis*), Linaire commune (*Linaria vulgaris*), Vesce des haies (*Vicia sepium*)...

### Plantes couvre-sol adaptées aux milieux ombragés :

Lierre terrestre (*Hedera helix*), Petite pervenche (*Vinca minor*), Grande pervenche (*Vinca major*), Ficaire (*Ranunculus ficaria*), Fraisier des bois (*Fragaria vesca*), Stellaire holostée (*Stellaria holostea*), Circée de Paris (*Circaea lutetiana*), Laîche des bois (*Carex sylvatica*), Muguet (*Convallaria majalis*), Aspérule odorante (*Galium odoratum*), Bugle rampant (*Ajuga reptans*), cyclamen à feuilles de Lierre (*Cyclamen hederifolium*)...

## 6.2 Annexe 2 – Liste des espèces **invasives interdites**

Source : Conseil Départemental de Seine-et-Marne

### ❖ Arbres

- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Févier d'Amérique (*Gleditsia triacanthos*)
- Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*)
- Erable negundo (*Acer negundo*)
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*)
- Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*)

### ❖ Arbustes

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Ensemble des Cotonéaster (*Cotoneaster sp.*)
- Cytise (*Laburnum amygdaloides*)
- Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*)
- Mahonia faux-houx (*Mahonia aquifolium*)
- Symphorine à fruits blancs (*Symphoricarpos albus*)

### ❖ Plantes herbacées

- Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)
- Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sakhalinensis*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Aster américains (*Aster x-salignus, Aster lanceolatus, Aster novi-belgii*)
- Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
- Balsamines (*Impatiens glanduliflora, Impatiens Balfourii*)