

# Plan Local d'Urbanisme

*CANNES -  
ECLUSE*

| ELABORATION                       | 1 ère REVISION                     |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| prescrite le :<br>27 janvier 2005 | prescrite le :<br>10 décembre 2015 |
| arrêtée le :<br>3 juillet 2007    | arrêtée le :<br>12 juillet 2017    |
| approuvée le :<br>22 janvier 2008 | approuvée le :<br>12 juin 2018     |
| modifiée le :<br>22 juin 2016     | modifiée le :<br>13 janvier 2020   |
| arrêtée le :                      | révision simplifiée le :           |
| approuvée le :                    | mise à jour le :<br>7 mars 2023    |

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à l'arrêté du :  
7 mars 2023

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Marchand 77250 BOUTILLLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

|           |                                                                                                         |   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Article 1 | - Champ d'application territorial et juridique du Plan .....                                            | 2 |
| Article 2 | - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 2 |
| Article 3 | - Division du territoire en zone et documents annexes .....                                             | 3 |
| Article 4 | - Adaptations mineures et dérogations .....                                                             | 5 |
| Article 5 | - Reconstruction à l'identique.....                                                                     | 5 |
| Article 6 | - Protection des mares.....                                                                             | 5 |
| Article 7 | - Desserte des véhicules incendie .....                                                                 | 6 |
| Article 8 | - Protection des vestiges archéologiques .....                                                          | 6 |

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

|              |                                              |    |
|--------------|----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone UA..... | 9  |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone UB..... | 21 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone UE..... | 33 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone UX..... | 41 |

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

|              |                                               |    |
|--------------|-----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone 1AU..... | 52 |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone 2AU..... | 63 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone A .....  | 67 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone N .....  | 78 |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>DEFINITIONS et annexes .....</b> | <b>87</b> |
|-------------------------------------|-----------|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| ANNEXES II et III : argiles..... | 98 |
|----------------------------------|----|

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| ANNEXE IV : zones humides ..... | 101 |
|---------------------------------|-----|

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| ANNEXES complémentaires..... | 103 |
|------------------------------|-----|

\*

\*

\*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CANNES-ÉCLUSE.

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

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

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

Toutefois :

- 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
- 2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

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

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

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- L'article L442-14<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

---

<sup>1</sup> Article L442-14 : Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

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

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

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

**Article L152-7 :** Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

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

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

- 1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;



- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

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

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
- 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

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

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

- |               |                                 |     |
|---------------|---------------------------------|-----|
| - la zone 1AU | référéncée au plan par l'indice | 1AU |
| - la zone 2AU | référéncée au plan par l'indice | 2AU |
| - la zone A   | référéncée au plan par l'indice | A   |
| - la zone N   | référéncée au plan par l'indice | N.  |

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

#### **Article R111-23**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

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

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

## **ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES**

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

## **ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986<sup>2</sup>, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

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

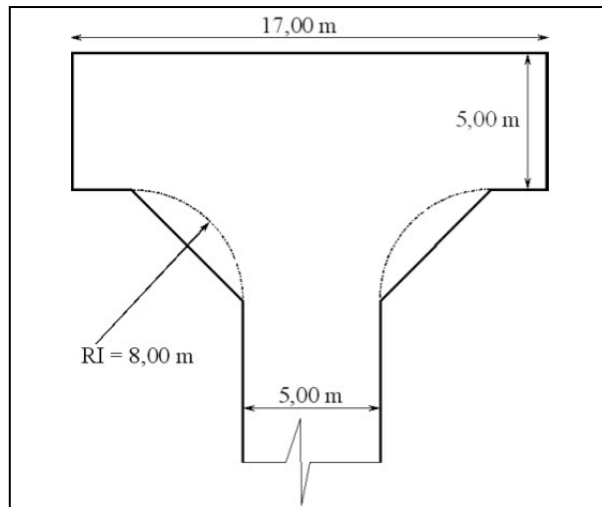
<sup>2</sup> Pour l'application de l'article 3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :

A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).  
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :  
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;  
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;  
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R  
dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;  
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;  
Pente inférieure à 15 p. 100.

B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).  
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :  
La longueur minimale est de 10 mètres ;  
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;  
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;  
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;  
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.  
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.  
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.  
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.

En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisième de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.



## ARTICLE 8 : PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Adresse du service responsable : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS. Service Départemental d'Archéologie de Seine-et-Marne. 248, avenue Charles Prieur - BP 48. 77196. DAMMARIÉ-LES-LYS.

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

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

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération (noyau villageois).
- Zone UB : périphérie résidentielle de la ville
- Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements collectifs.
- Zone UX : correspond aux secteurs voués aux activités diverses.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

\*

\*                      \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de la partie agglomérée ancienne du bourg de Cannes-Ecluse, affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

Elle présente une densité relativement forte et les constructions sont en général édifiées au ras de l'alignement, le long des rues principales (rue Désiré Thoison et rue Saint Georges). Le règlement vise à conforter cette morphologie. Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

Cette zone comporte deux secteurs :

- un secteur UAa, correspondant aux implantations les plus denses du village ;
- un secteur UAb, correspondant à des fonds de parcelles bâties, de densité plus faible.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon, soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

La zone UA comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

2o Pour la destination habitation : logement, hébergement.

3o Destination commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- hébergement hôtelier et touristique,
- cinéma.

4o Destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

5o Destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureau.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-après sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

Pour la destination commerce et activités de service : commerce de gros.

Destination équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Pour la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, centre congrès et d'exposition.

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### **1.2 - Sont autorisés sous conditions :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions à usage d'activités artisanales si elles ne sont pas nuisantes pour le voisinage. Les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers ne devront pas être augmentés de façon significative.

- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées, à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.

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



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.

#### **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les commerces existants à la date d'approbation du présent P.L.U et identifiés sur le document graphique seront conservés dans leur destination.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **3.1 - Emprise au sol.<sup>3</sup>**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

Les constructions ou ensembles de constructions accolées à usage d'habitation ne pourront présenter une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup> par unité.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
  - la reconstruction, dans la limite de leur emprise initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

##### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

<sup>3</sup> Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble aménageable, sous-sol non compris. Cette hauteur ne dépassera pas 12 mètres. Elle est en outre limitée à la hauteur de la construction la plus proche.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée et ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus de ce niveau.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
  - la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UA.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent s'implanter soit :
  - à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou en retrait ;
  - dans le prolongement visuel de constructions voisines ou implantées sur la parcelle, s'il en existe.

Les constructions principales ne sont admises qu'à l'intérieur du secteur UAa.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement, de manière à permettre le stationnement des véhicules devant leur entrée.

- A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UA.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies, en observant la marge de reculement définie ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les garages accolés au bâtiment principal, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un recul minimum de 2,50 mètres, en cas de façade aveugle ou de jours de

souffrance.

Les autres annexes, *ainsi que les garages non accolés au bâtiment principal* pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite.

Dans le cas de cours communes, il sera fait application des règles de droit privé les régissant.

Les dispositions ci-avant s'appliqueront y compris en cas d'application d'une servitude de cour commune, prise en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades implantées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure, *ainsi que les constructions affectées en tout ou partie à des équipements d'intérêt collectif et services publics*, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UA.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

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

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

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale de la hauteur de façade du bâtiment.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

Pour les annexes, accolées ou non, les pentes pourront être inférieures à 35°.

Les débords de toits sur pignons des constructions nouvelles seront limités à 40 cm.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile, sur les constructions présentant plus de 10 mètres de façade.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

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

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

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

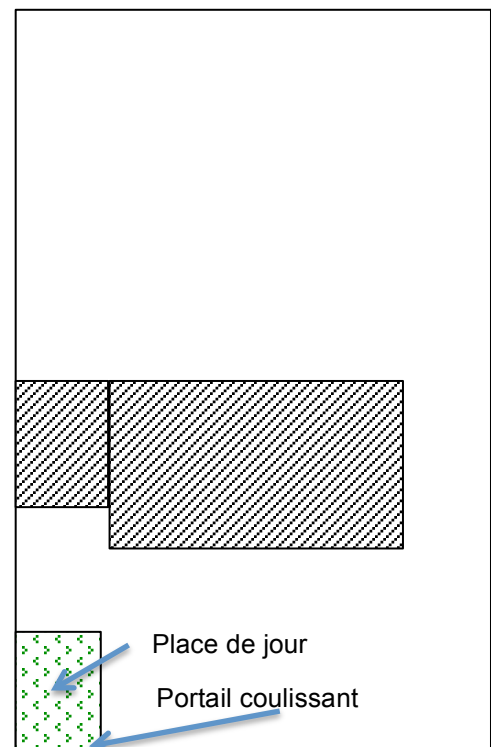
Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique. Le portail sera placé en regard des places de stationnement identifiées sur la propriété.

En cas d'aménagement de places de stationnement dites de journée (aménagées par un recul de la clôture), celles-ci pourront être fermées par un portail coulissant.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UA.3.3.

### Dispositions diverses



Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques. ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Toute construction habitable nouvelle est interdite sur les terrains identifiés comme concernés par un risque d'inondation.

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

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 55 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de la superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

#### 6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

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

#### 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

##### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

##### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

##### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

##### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, avec un minimum d'une place pour 50 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

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

- une chambre d'hôtel (ou gîtes ruraux ou chambres d'hôtes) ;
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de jeux, dancing, etc.
- trois places de salle de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

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

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues. Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

\*

\*

\*



### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Dans les autres cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner si elles se terminent en impasses.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucun nouvel accès automobile ne sera admis rue Saint-Georges, en dehors des parkings, en raison des conditions de sécurité routière, comme de circulation et de stationnement.

#### ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

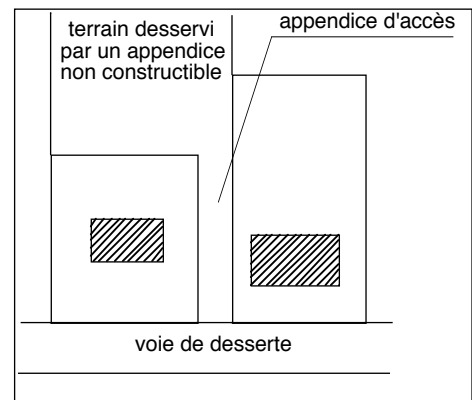
- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

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

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



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

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements récents.

Elle est divisée en *quatre* secteurs :

- Le secteur UB a, situé au sud-est et au sud-ouest de la zone UA, constitué de lotissements anciens et de maisons d'habitation édifiées au coup par coup.
- Le secteur UB b, au lieu-dit "Les Bordes", situé en zone inondable, où l'habitat est plus diffus. Une partie de la zone UB a est située en zone de grand écoulement.

Cette zone est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

- Le secteur UB c, entre la rue de la Garenne et le Chemin des Cailloux, au parcellaire exigu.
- *Le secteur UB d, de reconversion d'un site récemment rattaché à la commune de Cannes-Ecluse.*

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

2o Pour la destination habitation : logement, hébergement.

3o Destination commerce et activités de service : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-après sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

Pour la destination commerce et activités de service *et en dehors du secteur UB d* : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Pour la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, bureau, centre congrès et d'exposition.

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- L'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension mesurée.

- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées à condition que les travaux soient de nature à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.
- En outre, dans le secteur UBd, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation :
- Les constructions à usage de logement, ainsi que les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration.
- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

- . l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;
- . les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;  
. les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

• L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité existantes, cette emprise pourra être portée à 50 %.

Les constructions ou ensembles de constructions accolées à usage d'habitation ne pourront présenter une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> par unité.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble aménageable, sous-sol non compris. Cette hauteur ne dépassera pas 12 mètres. Elle est en outre limitée à la hauteur de la construction la plus proche.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée et ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus de ce niveau.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
  - la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
  - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.
  - Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur de la bande définie sur les documents graphiques.
- Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Aucune bande constructible n'est applicable en l'absence d'indication définie graphiquement.

Toutefois, et dans le secteur UBa uniquement des constructions principales sont aussi autorisées, sous les conditions suivantes :

- la création d'un seul appendice d'accès,
- desservant une seule construction principale,
- par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification du plan d'urbanisme.

L'appendice d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et respectera les règles définies pour le retrait des constructions existantes vis-à-vis des limites séparatives.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

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



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative latérale aboutissant aux voies, et en observant la marge de reculement définie ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les garages accolés au bâtiment principal, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un recul minimum de 2,50 mètres, en cas de façade aveugle ou de jours de souffrance.

Les autres annexes, ainsi que les garages non accolés au bâtiment principal pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite.

Les dispositions ci-avant s'appliqueront y compris en cas d'application d'une servitude de cour commune, prise en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades déjà implantées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

## **ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

Pour les annexes, accolées ou non, les pentes pourront être inférieures à 35°.

Les débords de toits sur pignons sur les constructions nouvelles seront limités à 40 cm.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile, sur les constructions présentant plus de 10 mètres de façade.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

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

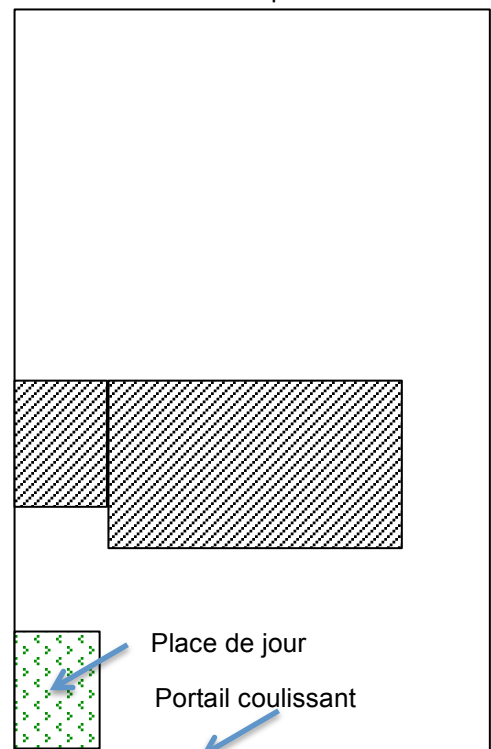
Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique. Le portail sera placé en regard des places de stationnement identifiées sur la propriété.

En cas d'aménagement de places de stationnement dites de journée (aménagées par un recul de la clôture), celles-ci pourront être fermées par un portail coulissant.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.3.3. Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article UB.1.2.

### Dispositions diverses



Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques. ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures et dispositions diverses).

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 55 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

##### Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures).

## **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

### **6.1- Principes :**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

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

- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

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

#### 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

##### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

##### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m2 de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

##### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m2 par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m2.

##### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m2 de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Dans les autres cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner si elles se terminent en impasses.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

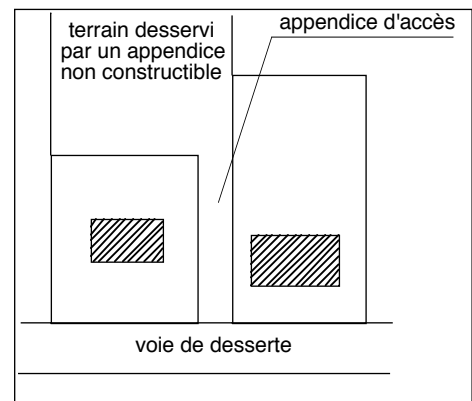
En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

##### 1 - Alimentation en eau potable

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

##### 2 - Assainissement

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



Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire (loi sur l'Eau) et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

\*

\*

\*



## **TITRE I**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

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

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

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UE a, recouvrant les terrains de l'Ecole Nationale Supérieure de Police, pour laquelle les conditions de fonctionnement imposent un corps de règlement approprié.
- le secteur UE b, correspondant à l'emprise d'équipements collectifs communaux.

Cette zone présente en outre des sites d'intérêt archéologique.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

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

4o Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-après sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

Pour la destination habitation : le logement.

Pour la destination commerce et activités de service : commerce de gros, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Pour la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre congrès et d'exposition.

Zones traversées par le gazoduc : **arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.**

**Servitude SUP1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

**Servitude SUP2** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Servitude SUP3** : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

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

- Secteur UE a :

- Les constructions, installations et ouvrages qui sont nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

- Secteur UE b :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs (scolaires, sportifs, socioculturels, etc.).

- Les constructions à usage d'hébergement, et les constructions à usage de bureau ou de service, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

### **ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**2.5 - Majorations de volume constructible.**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

- Secteur UE a :

Dans la partie de la zone UEa située au nord de la rue du Château, la hauteur des constructions est limitée à celle du château lui-même.

Dans la partie de la zone UEa située au sud de cette rue, la hauteur des constructions est limitée à 3 niveaux soit R + 1 + Comble et 12 mètres au faîtage.

- Secteur UE b :

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte et au moins 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 606.

Au droit des portes de garages, ce retrait pourra être porté à un minimum de 7 mètres de l'alignement, de manière à permettre le stationnement des véhicules devant leur entrée.

- A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

- Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UE.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

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

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

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

#### Clôtures

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

Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

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

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UE.6.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique.

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

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT**

### **6.1- Principes :**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

### **6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :**

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

#### **Construction à usage d'habitation individuelle :**

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;

- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

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

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues. Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

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

Il peut également être refusé 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.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



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

## **ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire (loi sur l'Eau) et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. A cet effet, les mares existantes et identifiées au plan de zonage seront conservées et entretenues.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

#### **• Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\*                      \*

## **TITRE I**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de zones d'activités existantes, dont la vocation doit être maintenue et qui comprennent :

- le secteur UX a, situé au nord-ouest de la commune en limite de Montereau ;
- le secteur UX b, situé le long de l'Yonne,
- le secteur UX c, dit zone des Tournesols.

Une partie de la zone UX a est située en zone inondable de type A, où la poursuite de l'urbanisation n'est pas autorisée, et en partie en zone inondable de type B, où l'urbanisation de la zone peut être autorisée sous conditions. La partie de la zone UX b, localisée entre la D 124 et l'Yonne est située entièrement en zone inondable de type A.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

La zone UX comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

3o : Destination commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- commerce de gros
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier, touristique
- cinéma

4o : Destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

5o : Destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- industrie,
- bureau,
- centre congrès et d'exposition.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.  
Pour la destination habitation : logement, hébergement.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- L'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U et qui ne sont pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension mesurée.
- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.

#### **• Dans l'ensemble de la zone :**

- Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;

. les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

• Dans le secteur UXb :

- De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone rouge (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées

soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone orange (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

## **ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

• La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

La hauteur totale ainsi définie ne doit pas excéder 15 mètres.

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

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

• Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement par rapport à l'alignement au moins égale à 10 mètres. Cependant les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1403.

Il pourra être fait exception aux dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs, ainsi que pour les extensions dans le prolongement visuel du bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins quatre mètres par rapport à ladite limite.

Il pourra être fait exception aux dispositions ci-dessus pour les équipements collectifs, ainsi que pour les extensions dans le prolongement visuel du bâti existant sur la parcelle ou une parcelle contiguë.

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

- Les constructions nouvelles s'implanteront en respectant une distance minimale de 4 mètres entre chaque bâtiment.

## **ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

#### Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

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

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UX.6.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article UX.1.2.

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

#### Dispositions diverses

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

Les citernes à gaz liquéfiés ainsi que les installations similaires seront dissimulées, à l'exclusion de celles qui sont liées à la commercialisation.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles UX 1.2 issues du PIG et UX.4.2 ci-avant (clôtures et dispositions diverses).

### **ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m2 de superficie affectée à cet usage.

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

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



Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sont applicables les dispositions des articles UX 1.2 issues du PIG et UX.4.2 ci-avant (clôtures).

**ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT**

6.1- Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Cette obligation ne s'applique pas pour la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, ni pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

Construction à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, avec un minimum d'une place pour 50 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

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

- une chambre d'hôtel (ou gîtes ruraux ou chambres d'hôtes) ;
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de jeux, dancing, etc.
- trois places de salle de spectacle.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra présenter au moins 10 m de largeur d'emprise et être aménagées si elles se terminent en impasses de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé et de modalité d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de la sécurité.

- Secteur UX a : Aucun accès ne sera autorisé sur la voie nouvelle.
- Secteur UX b : Un seul accès commun sera autorisé sur la RD 124 pour le secteur restant à aménager.

#### **ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

##### **2 - Assainissement**

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

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

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

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

\*

\*                      \*

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **ET AUX ZONES NATURELLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

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

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

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

- Zone 1AU : zone à urbaniser mixte habitat - activités
- Zone 2AU : zone à urbaniser différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées). Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L331-1 et suivants L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée instaurée par délibération du Conseil Municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les périmètres de protection acoustique définis par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, des prescriptions concernant l'isolement des constructions à usage d'habitation sont imposées.

L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

#### **1.2 - Sont autorisés sous conditions :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

**1.2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et du respect des principes de composition urbaine exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation, et sous la forme de constructions clés en main, conformément aux orientations du PADD, page 15 :**

- Pour la destination habitation : logement, hébergement.

En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, *sauf dans le cas de bâtiments à usage de logements collectifs*.

- Destination commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier, touristique
- cinéma

- Destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

- Destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- bureau,
- centre congrès et d'exposition,
- industries, à condition qu'elles ne présentent aucun risque de nuisance pour le voisinage (bruits, rejets, odeurs, fumées, pollution thermique ou lumineuse) et qu'elles soient compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers.

- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.

### **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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



Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 - Majorations de volume constructible.

En cas de réponse à la totalité des incitations relatives aux performances énergétiques (article 4.3 ci-après), la surface de plancher autorisée sera majorée de 20%, sans toutefois pouvoir excéder les hauteurs maximales autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage autre que le logement ne doit pas excéder 15 mètres et la cote 85 mètres N.G.F.

Pour les constructions à usage de logement, la hauteur est limitée à R + 1 + Comble ou R + 2, et 11 mètres au faîtage, sauf pour les opérations spécifiques (type béguinages), pour lesquelles une hauteur supérieure sera autorisée, sans pouvoir excéder celle définie au premier alinéa.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

En bordure de la RD 606, un recul de 30 mètres minimum est imposé.

Par rapport aux autres voies, la marge de reculement sera de 10 mètres minimum dans la partie affectée aux activités, et 6 mètres dans la partie affectée au logement. *Une implantation à l'alignement ou en retrait est toutefois autorisée pour les garages, ou si cette disposition est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

L'implantation des constructions est autorisée sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies. Sur les autres limites séparatives, une marge de recul de 6 mètres minimum est imposée. *Cette marge pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou de jours de souffrance. Une implantation sur les deux limites séparatives est toutefois autorisée si cette disposition est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

Un recul d'au moins 6 mètres est imposé par rapport aux limites de la zone UE b.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Les constructions non contiguës s'implanteront en respectant une distance minimale de 4 mètres entre chaque bâtiment.

## **ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale de la hauteur de façade du bâtiment.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

Pour les annexes, accolées ou non, les pentes pourront être inférieures à 35°.

Les débords de toits sur pignons des constructions nouvelles seront limités à 40 cm.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile, sur les constructions présentant plus de 10 mètres de façade.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

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

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

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

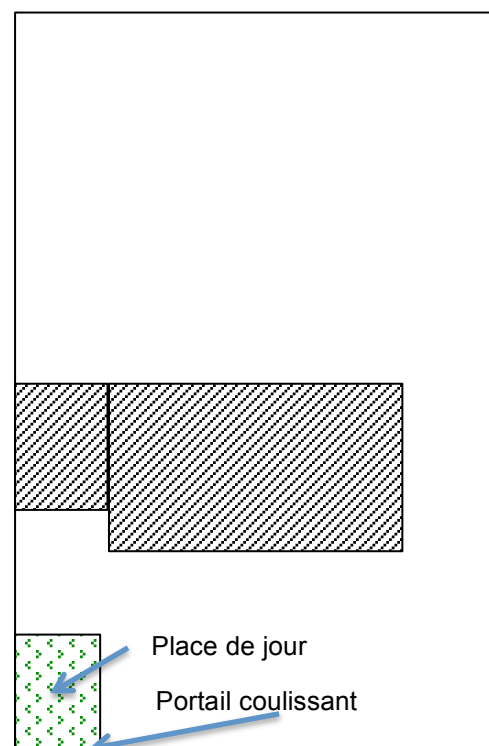
Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique. Le portail sera placé en regard des places de stationnement identifiées sur la propriété.

En cas d'aménagement de places de stationnement dites de journée (aménagées par un recul de la clôture), celles-ci pourront être fermées par un portail coulissant.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.3.3.

### Dispositions diverses



Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Les plantations devront respecter les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT**

6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

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

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

#### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée *pour quatre lots ou parcelles privatives*, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

#### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m2 de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

#### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m2 par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m2.

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m2 de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

#### Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, avec un minimum d'une place pour *100 mètres carrés de surface de plancher pour l'artisanat et 150 m2 pour l'industrie*.

Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de *50 mètres carrés de surface de plancher*.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas *50 mètres carrés dans une même construction*.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

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

- une chambre d'hôtel (ou gîtes ruraux ou chambres d'hôtes) ;
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de jeux, dancing, etc.
- trois places de salle de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

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

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues. Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

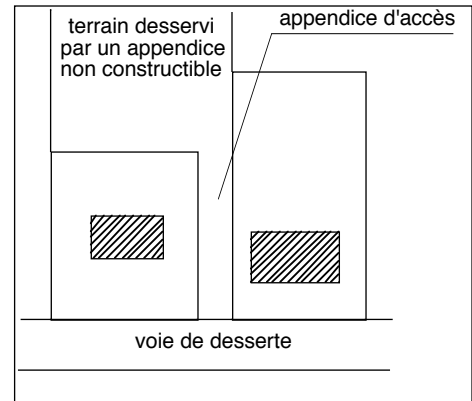


- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Dans les autres cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise,
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner si elles se terminent en impasses.



Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucun accès *privatif* direct ne sera autorisé sur la RD 606.

#### **ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.



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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

La desserte de la zone par le réseau gaz est imposée. En outre, l'apport en énergie par le solaire et la géothermie sera privilégié.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à long terme de la Commune. Elle est identifiée uniquement, compte tenu de son urbanisation projetée et de sa situation en vis-à-vis des extensions récentes, de manière à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U., et pour l'implantation d'activités économiques. Elle ne pourra être engagée qu'après réalisation complète de la zone 1AU.

Toutefois, les principes suivants seront à mettre en œuvre :

- Interdire l'installation d'activités génératrices de bruit.
- Faire respecter des dispositions pour la gestion des eaux pluviales et eaux usées :
  - \* limiter les excédents d'eau de ruissellement non infiltrables ou valorisables à ceux constatés avant l'aménagement, et imposer un coefficient de non imperméabilisation suffisant pour ce faire.
  - \* Equiper les aires de stationnement avec des dispositifs de séparation des hydrocarbures.
- Faire respecter des dispositions en matière d'énergie :
  - \* Recommander l'installation d'énergies renouvelables.
  - \* Recommander l'isolation thermique des bâtiments pour réduire les consommations en énergies.
  - \* Recommander une orientation des bâtiments permettant de limiter les dépenses énergétiques.
  - \* Recommander l'utilisation de matériaux renouvelables.

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.1.2 ci-dessous sont interdites, et notamment :
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions liées à ces équipements, à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'aménagement global de la zone.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

### **ARTICLE 2AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

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

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 606 (ex RN 6).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

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

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

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

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

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

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

Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 2AU.6 - STATIONNEMENT**

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

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

Aucun nouvel accès sur la RD 606 n'est autorisé.

### **ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

### **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A identifie des bâtiments qui, dans le cadre des articles L151-11 du code de l'urbanisme, pourront connaître un changement de destination (bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement), en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destinations ne compromettant pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

Cette zone est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

Cette zone comporte des zones humides fonctionnelles à enjeux identifiées par Seine-et-Marne Environnement et repérées par une "prescription surfacique" sur les plans.

La zone A comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

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

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.
- Risques technologiques Société Mendès à Montereau-Fault-Yonne : la zone A est concernée par la zone vert clair, dite de préconisation 4 (lettre de la DDT en date du 2 octobre 2018, en annexe au présent règlement).

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

• En outre, dans l'ensemble de la zone A et particulièrement dans les secteurs identifiés comme zone humide :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).
- Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :

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

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;

- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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

## **1.2 - Sont soumis à conditions :**

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

- Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, mais à condition que ces dernières s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable.

- Les installations et dépôts non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- Les aménagements et extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La réaffectation des bâtiments désignés sur les documents graphiques comme « bâtiments agricoles, changements de destination réglementés », soit pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (article L311-1 du code rural), soit dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article 15 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003) ou la qualité paysagère du site, dans les limites suivantes :

- destinations autorisées : artisanat non nuisant, commerces, bureaux, logement, hébergement hôtelier et touristique ;
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux (défense-incendie comprise, réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie, de typologie-morphologie, comme de décor architectural des bâtiments. *Leur démolition est interdite.*

- Ensemble de la zone :

- Dans les zones concernées par le P.I.G : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux et leurs annexes, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer.



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

• Dans les territoires soumis à des **risques d'inondation** de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;  
. les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

. tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;

. les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;

. les constructions et aménagement en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

- De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone rouge (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone orange (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

- En outre, dans l'ensemble de la zone A et particulièrement dans les secteurs identifiés comme zone humide :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes : la hauteur des constructions voisines pour les constructions à usage d'habitation ; 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des aménagements, extensions et annexes, autorisés à l'article 1.2.1, est limitée à celle de la construction d'habitation existante.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 10 mètres. Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1403, de la RD 606 (ex RN 6) et de la RD 411.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions venant s'implanter dans le prolongement visuel de constructions voisines ou existantes sur la propriété ;
- pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

#### Clôtures

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article A.1.2.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la

parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

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

Pour les constructions et aménagements à planter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles A 1.2 issues du PIG et A.4.2 ci-avant (clôtures et dispositions diverses).

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

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### Espaces boisés classés

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

##### Plantations

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

En cas de projet d'occupation ou d'utilisation des terrains identifiés en "élément de paysage à protéger", figurant au plan de zonage, les arbres les plus représentatifs, en termes de hauteur, d'essence ou d'état phytosanitaire, seront repérés sur la demande d'autorisation et seront soit maintenus, soit remplacés par des plantations équivalentes, avec une localisation sur le terrain qui pourra toutefois être différente.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures). Le long des rus seules les haies végétales sont autorisées.

## **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, présentant une emprise au moins égale à 3,5 mètres. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

## **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Remarque importante :

Pour tous renseignements ou avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne HTB, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local d'ELCA : GET Champagne-Morvan - 10, route de Luyère BP 29 - 10 150 Creney (tel : 03.25.76.43.30).

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. A cet effet, les mares existantes et identifiées au plan de zonage seront conservées et entretenues.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\*                      \*



### **TITRE III**

#### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

• Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent et notamment les vastes espaces boisés. Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Yonne (zones inondables de type A et B).

Cette zone présente des sites d'intérêt archéologique. L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

Elle inclut les terrains concernés par le captage des Gravelottes, par l'emprise du chemin de fer Montereau – Flamboin, ainsi que par des parcelles situées sur les berges nord de l'Yonne, en aval du pont (l'écluse). Ce secteur identifie également le bois des Remises, la partie Sud de la boucle des Seiglats et la forêt de Cannes.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur N h, concerné par les différents périmètres d'un arrêté préfectoral de protection du biotope (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 110 du 16 juillet 1999). Il s'agit du lieu-dit "Les Seiglats", de la "Plaine des Bordes" et du plan d'eau fermé, dit du "Port aux Oies".

- le secteur N d, est une zone dont le caractère de promenade doit être préservé. Cette zone concerne : une promenade située en avant du pont traversant l'Yonne ; l'espace vert situé rue Désiré Thoison et inclus dans le domaine public ferroviaire ; l'ancien camping municipal et l'ancienne zone NA d "des Bordes".

Cette zone comporte des zones humides fonctionnelles à enjeux identifiées par Seine-et-Marne Environnement et repérées par une "prescription surfacique" sur les plans.

La zone N comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

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

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.
- Risques technologiques Société Mendès à Montereau-Fault-Yonne : la zone N est concernée par la zone vert clair, dite de préconisation 4 (lettre de la DDT en date du 2 octobre 2018, en annexe au présent règlement).

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

• En outre, dans l'ensemble de la zone N, et notamment dans les secteurs identifiés en tant que zone humide :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).
- Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :

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

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

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

## 1.2 - Sont soumis à conditions :

### • Ensemble de la zone :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Les aménagements et extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

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

- Dans la zone proche de l'écluse sont autorisées l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les installations et constructions nécessaires aux services de la Navigation.

### • Dans l'ensemble de la zone :

• Dans les territoires soumis à des **risques d'inondation** de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;  
. les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

• Secteur N h :

- Sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral de protection du biotope (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 110 du 16 juillet 1999, annexé au présent règlement).

- Dans la boucle des Seiglats, et sur le plan d'eau dit "du Port aux Oies", toute construction est interdite.

• Secteur N d :

- Les installations, constructions, ouvrages et travaux divers liés aux activités de la Commune, dans le cadre de l'aménagement et de la préservation d'un espace naturel ouvert au public.

Les constructions sont autorisées dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour chacun des deux sites concernés.

• En outre, dans l'ensemble de la zone N, et notamment dans les secteurs identifiés en tant que zone humide :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

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

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

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

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

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

• De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone rouge (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone orange (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des aménagements, extensions et annexes, autorisés à l'article 1.2.1, est limitée à celle de la construction d'habitation existante.

La hauteur maximale des constructions autorisées en secteur Nd est limitée à 3,5 mètres.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 4 mètres. Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 606 (ex RN 6) et de la RD 411.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait la marge de reculement définie ci-après sera respectée :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres en cas de pignon aveugle ou éclairé uniquement par des jours de souffrance.

Cette règle ne s'applique pas à l'aménagement ni aux extensions dans le prolongement visuel des constructions existantes.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article N.1.2. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordures des voies publiques.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles N 1.2 issues du PIG et N.4.2 ci-avant (clôtures).

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

##### Plantations :

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

En cas de projet d'occupation ou d'utilisation des terrains identifiés en "élément de paysage à protéger", figurant au plan de zonage, les arbres les plus représentatifs, en termes de hauteur, d'essence ou d'état phytosanitaire, seront repérés sur la demande d'autorisation et seront soit maintenus, soit remplacés par des plantations équivalentes, avec une localisation sur le terrain qui pourra toutefois être différente.

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

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



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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures). Le long des rus seules les haies végétales sont autorisées.

### **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

### **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

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

#### **2 - Assainissement**

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

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

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.



Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. A cet effet, les mares existantes et identifiées au plan de zonage seront conservées et entretenues.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\*

\*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

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

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

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

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

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

### 3 - EMBLEMENTS RESERVES

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

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître

à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

#### 4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 7 - VOIES PRIVEES

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

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

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

-----

## ANNEXE I

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

-----

#### Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

\*

\*

\*

## PARTICIPATIONS

### ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

### ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

### ARTICLE L.332-9

Abrogé.

### ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

#### ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\* \*



## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

### ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

### ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

### ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.



Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils

généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

#### Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

\*

\*                      \*

| Pour information NORMES MINIMALES HLM |           |                    |                          |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|
| type                                  | Nb pièces | surface mini. neuf | surface mini. rénovation |
| T 1                                   | 1         | 30 m <sup>2</sup>  | 27 m <sup>2</sup>        |
| T 2                                   | 2         | 46m <sup>2</sup>   | 41m <sup>2</sup>         |
| T 3                                   | 3         | 60m <sup>2</sup>   | 54m <sup>2</sup>         |
| T 4                                   | 4         | 73m <sup>2</sup>   | 66m <sup>2</sup>         |
| T 5                                   | 5         | 88m <sup>2</sup>   | 79m <sup>2</sup>         |
| T 6                                   | 6         | 99m <sup>2</sup>   | 89m <sup>2</sup>         |
| T 7                                   | 7         | 114m <sup>2</sup>  | 103m <sup>2</sup>        |

## **ANNEXE II : ARGILES**

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



### ANNEXE III

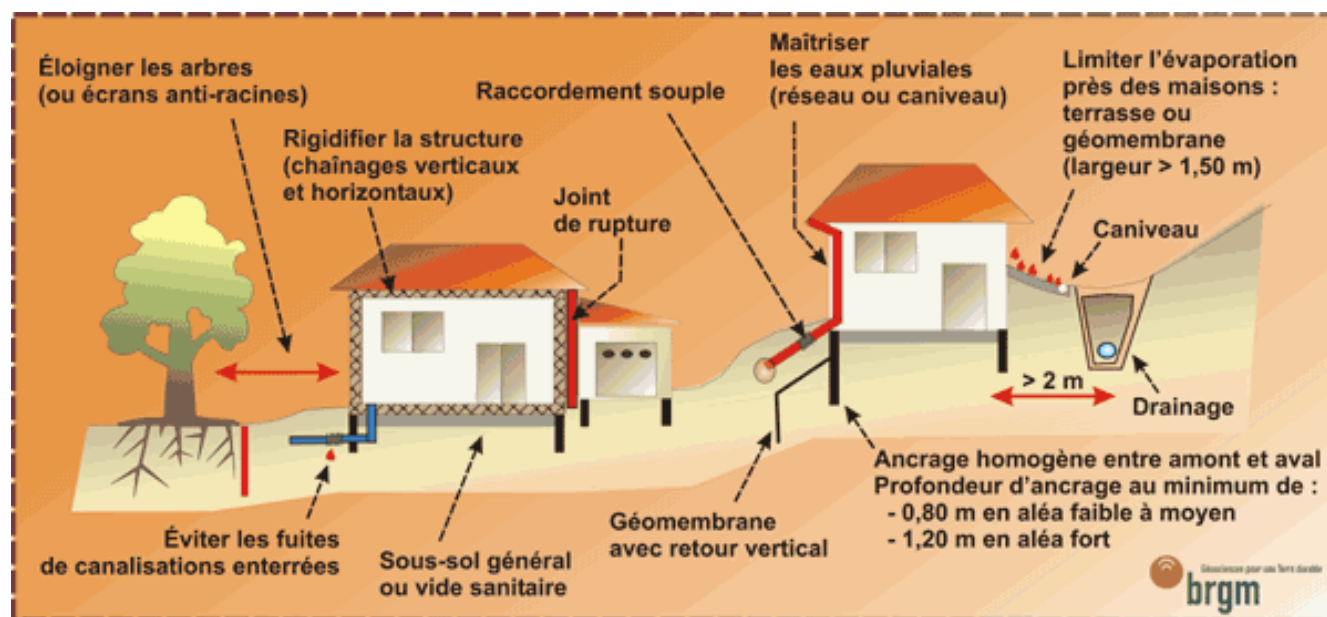
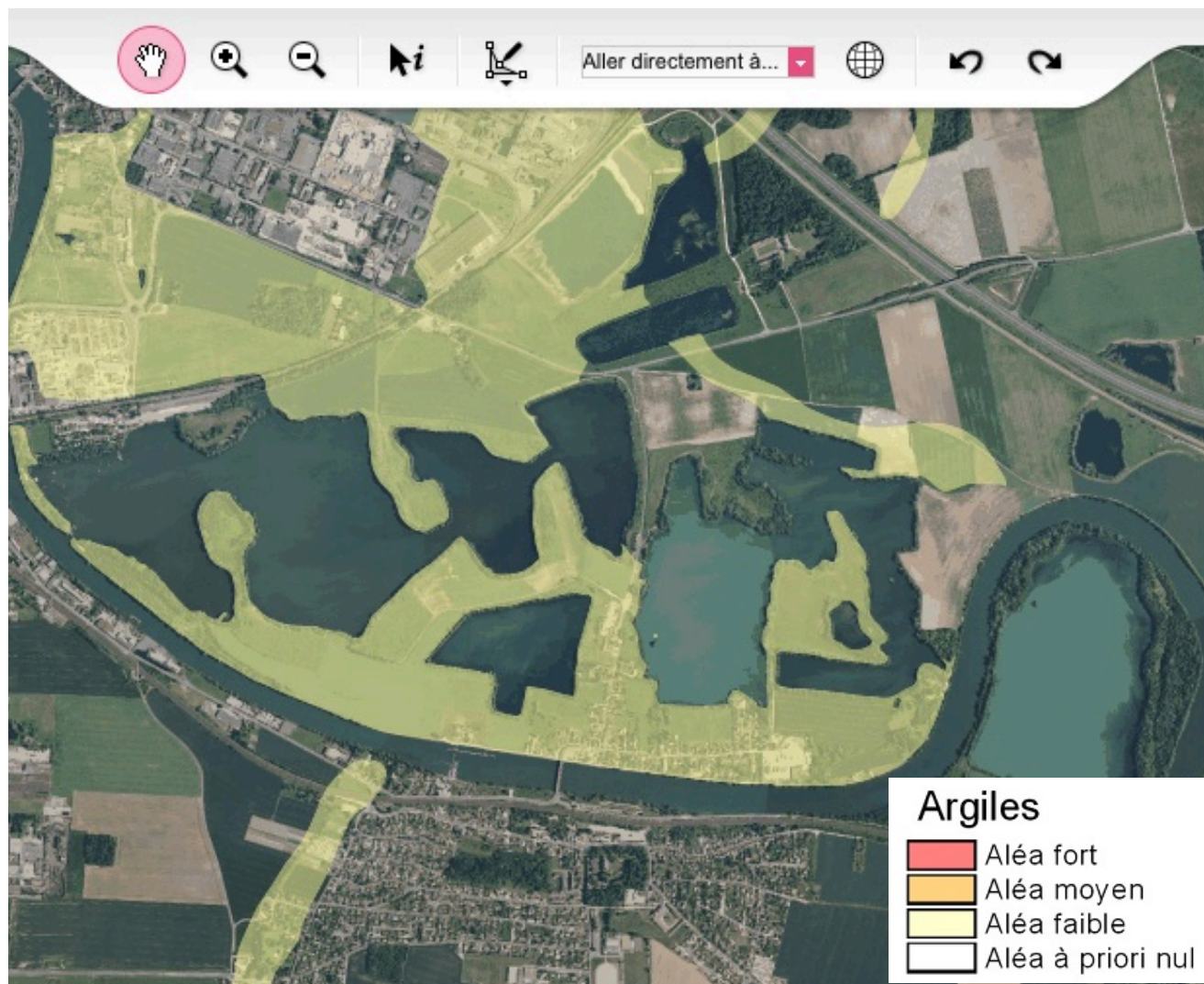
#### CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)





## "LOUPE" SUR LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE





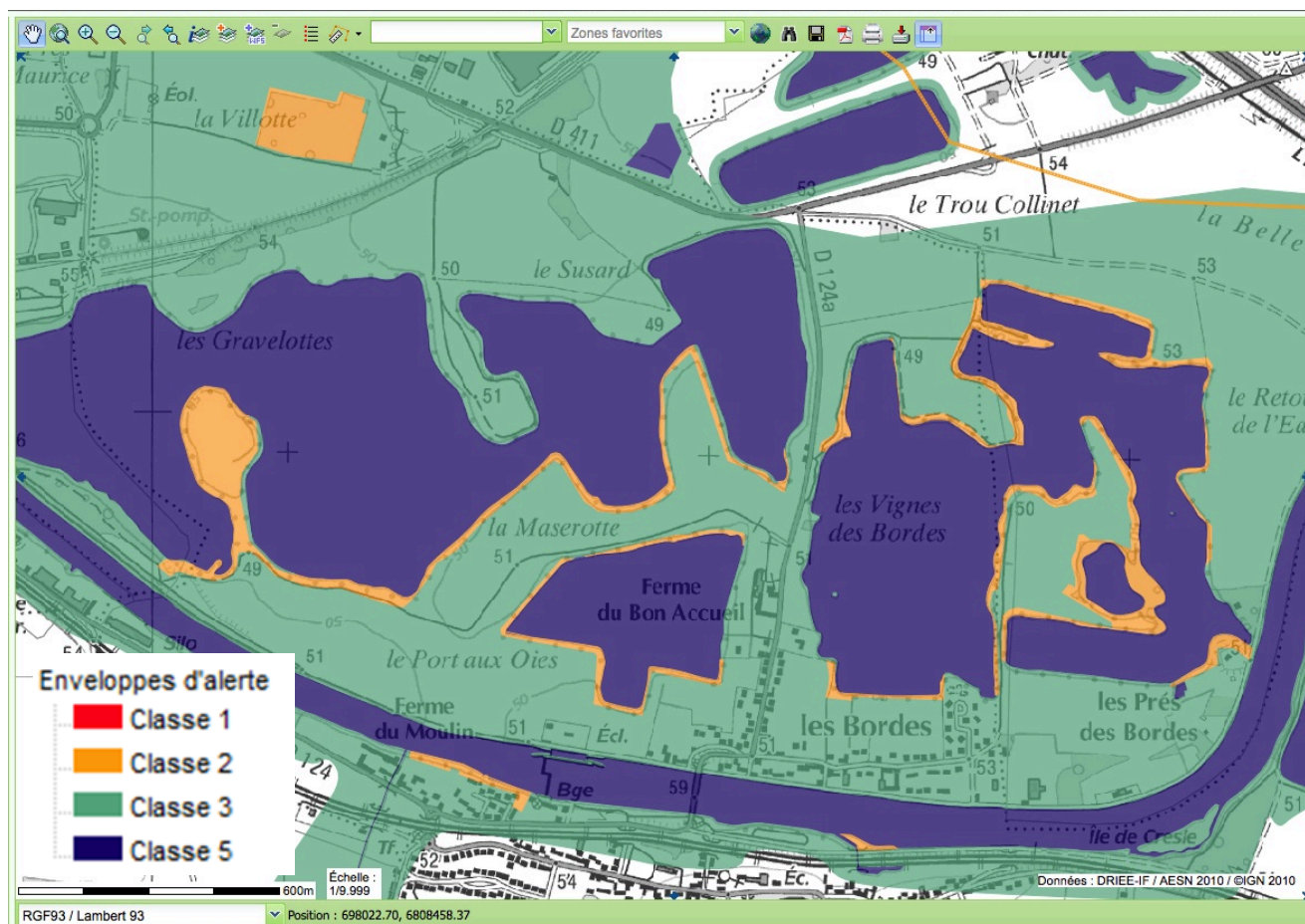
## ANNEXE IV

CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE



"LOUPE" SUR LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE





Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé.

| Classe       | Type d'information                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Surface (km2) | % de l'Ile-de-France |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Classe 1     | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1             | 0,01 %               |
| Classe 2     | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>– zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul> | 227           | 1,9 %                |
| Classe 3     | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2 439         | 20,1 %               |
| Classe 4     | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 9 280         | 76,5 %               |
| Classe 5     | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 182           | 1,5%                 |
| <b>Total</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>12 129</b> | <b>100 %</b>         |

# la façade

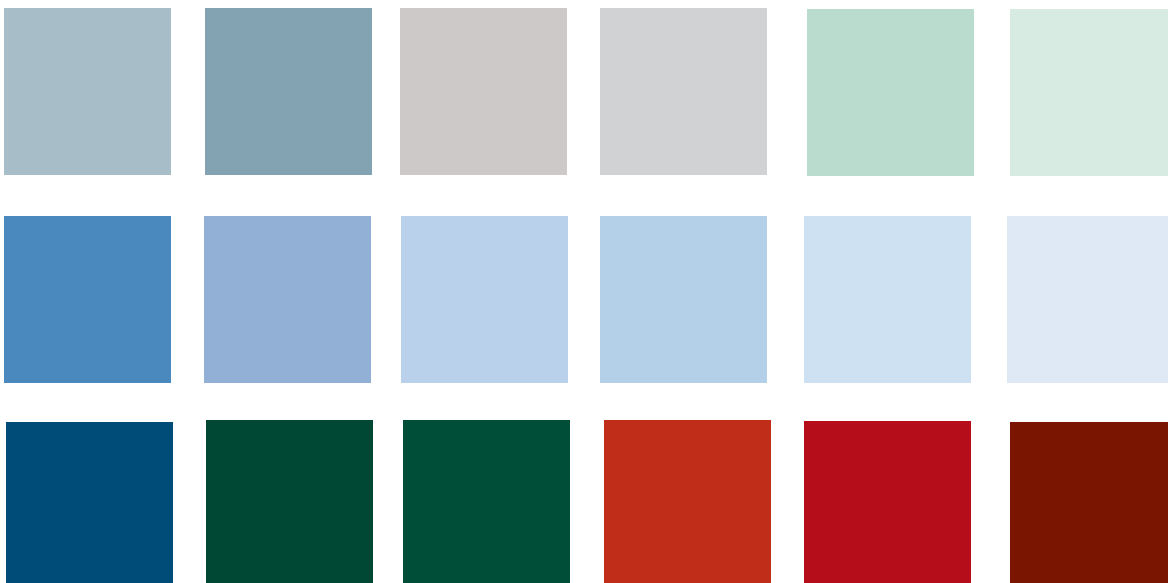
## palette de nuances

*Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



# la façade

## palette de nuances

*Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



**PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE**

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV n° 110**  
**portant protection du biotope dit des**  
**"Plans d'Eau de CANNES-ECLUSE"**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n° 76-629 relative à la protection de la nature ;

VU les articles L. 211-1 et R. 211-12 à R. 211-14 du Code Rural relatif à la protection des biotopes ;

VU l'arrêté interministériel du 17 avril 1981 modifié par l'arrêté du 5 mars 1999 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national ;

VU le rapport scientifique établi par l'association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du Massif de FONTAINEBLEAU ;

VU l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques d'Ile-de-France ;

VU l'inventaire des Zones d'intérêt Communautaire pour les oiseaux réalisé dans le cadre de l'application de la Directive n° 79/409 du 6 avril 1979 ;

VU l'avis émis par la Commission départementale des Sites siégeant en faveur de la protection de la nature du 2 juin 1999 ;

VU l'avis de la Chambre d'agriculture ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble du site forme une unité paysagère, écologique et fonctionnelle indissociable où nichent, stationnent ou hivernent des espèces d'oiseaux protégées, dont certaines, rares en Ile-de-France et notamment : Plongeon catmarin (*Gavia stellata*), Plongeon arctique (*Gavia arctica*), Grèbe jougris (*Podiceps grisegena*), Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*), le Fuligule nyroca (*Aythya nyroca*), le Harle piette (*Mergus albellus*), le Harle bièvre (*Mergus merganser*), la Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), la Sterne naine (*Sterna albifrons*), la Guifette moustac (*Chlidonias hybridus*), la Guifette noire (*Chlidonias niger*)

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne.

## A R R E T E

**Article 1 :** Les parties du territoire de la commune de Cannes-Ecluse ci-dessous cadastrées et figurées au plan annexé au présent arrêté :

**Section A1 :** parcelles, 87 à 141, 493, 616, 617

**Section A2 :** parcelles 155 à 169, 174 à 189, 618

**Section A3 :** parcelles 190 à 217, 220, 221, 225 à 235, 237 à 254, 256, 258, 518 à 520, 523, 524

**Section A4 :** parcelles 285 à 299, 302 à 313, 316, 547, 640, 644, 646, 652, 654, 656, 758, 759

**Section A5 :** parcelles 320, 322 à 330, 399, 575, 650 pour partie, 701 pour partie, 702 pour partie, 750, 751, 775 pour partie

**Section A6 :** parcelles 461, 464 à 479, 678

**Section B :** parcelles 1 à 4, 11 à 19, 22 à 29

pour une superficie totale d'environ 281,65 hectares,

forment le biotope dit des "PLANS D'EAU DE CANNES-ECLUSE" où s'appliquent les mesures suivantes :

**ARTICLE 2 :** Sont interdits sur la totalité du site :

- l'extraction de matériaux,
- le dépôt d'ordures ou de déchets variés,
- l'allumage de feux,
- le comblement des plans d'eau,
- l'introduction d'animaux non autochtones,
- la circulation des véhicules terrestres à moteur en dehors des voiries (existantes ou à créer) prévues à cet effet, de ceux liés à la culture des terrains agricoles, et de ceux nécessaires aux opérations de sécurité ou de police et à l'entretien du site.

**ARTICLE 3 :** Sont interdits dans les secteurs nommément désignés sur le plan annexé au présent arrêté :

**A) sur le grand Bassin central (ZONE A) :**

- toute activité nautique, y compris la pêche à partir d'embarcations, entre le 15 novembre et le 1er mars. En dehors de cette période, la vitesse des bateaux à moteur sera limitée à 3 noeuds. Toute activité motonautique est interdite toute l'année.

**B) Sur la presqu'île séparant le grand bassin central du bassin ouest (ZONE B) :**

- la fréquentation du public
- la construction de bâtiments



**C) Port aux Oies (ZONE C) :**

- la construction de bâtiments
- l'accès au plan d'eau en embarcation
- la fréquentation du public sur les berges en dehors de l'usage normal réservé aux propriétaires riverains

**D) Les Bordes (ZONE D) :**

- l'accès au plan d'eau en embarcation, y compris pour la pêche, entre le 15 novembre et le 1er mars

**E) Les Seiglats (ZONE E) :**

- l'accès au plan d'eau en embarcation (y compris pour la pêche)
- la construction de bâtiments
- la fréquentation du public en dehors des chemins prévus à cet effet.

**ARTICLE 4 :** Afin de permettre l'entretien et la valorisation du site, la réalisation d'études scientifiques, le développement éventuel d'activités pédagogiques, des dérogations aux interdictions précédemment établies pourront être accordées par le Préfet, sur la base d'un plan de gestion proposé par le gestionnaire du site et après avis de la Direction régionale de l'environnement.

**ARTICLE 5 :** Des panneaux seront apposés en bordure du biotope portant la mention des interdictions du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** Les contraventions au présent arrêté sont passibles de peines définies par l'article R.215-1 du Code Rural.

**ARTICLE 7 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de PROVINS, le Maire de CANNES-ECLUSE, le Commandant du Groupement de gendarmerie de Seine-et-Marne, le Directeur régional de l'environnement, le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, les agents de l'Office National de la Chasse, les gardes particuliers de la Fédération départementale des chasseurs de Seine et Marne et les agents du Conseil Supérieur de la Pêche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié dans le Recueil des Actes Administratifs de la préfecture et dans deux journaux locaux diffusés dans l'ensemble du département et dont une ampliation sera notifiée aux propriétaires des terrains.

Fait à Melun, le 16 JUIL. 1999

*Le Préfet,*

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général de la Préfecture.

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation

L'Attaché, Chef de Bureau



*Dominique Ottavi*

*Signé François-Xavier CECCALDI*

Map of the Parisian area showing three designated zones: Zone A, Zone B, and Zone C. The map includes various geographical features, roads, and infrastructure. Key labels include:

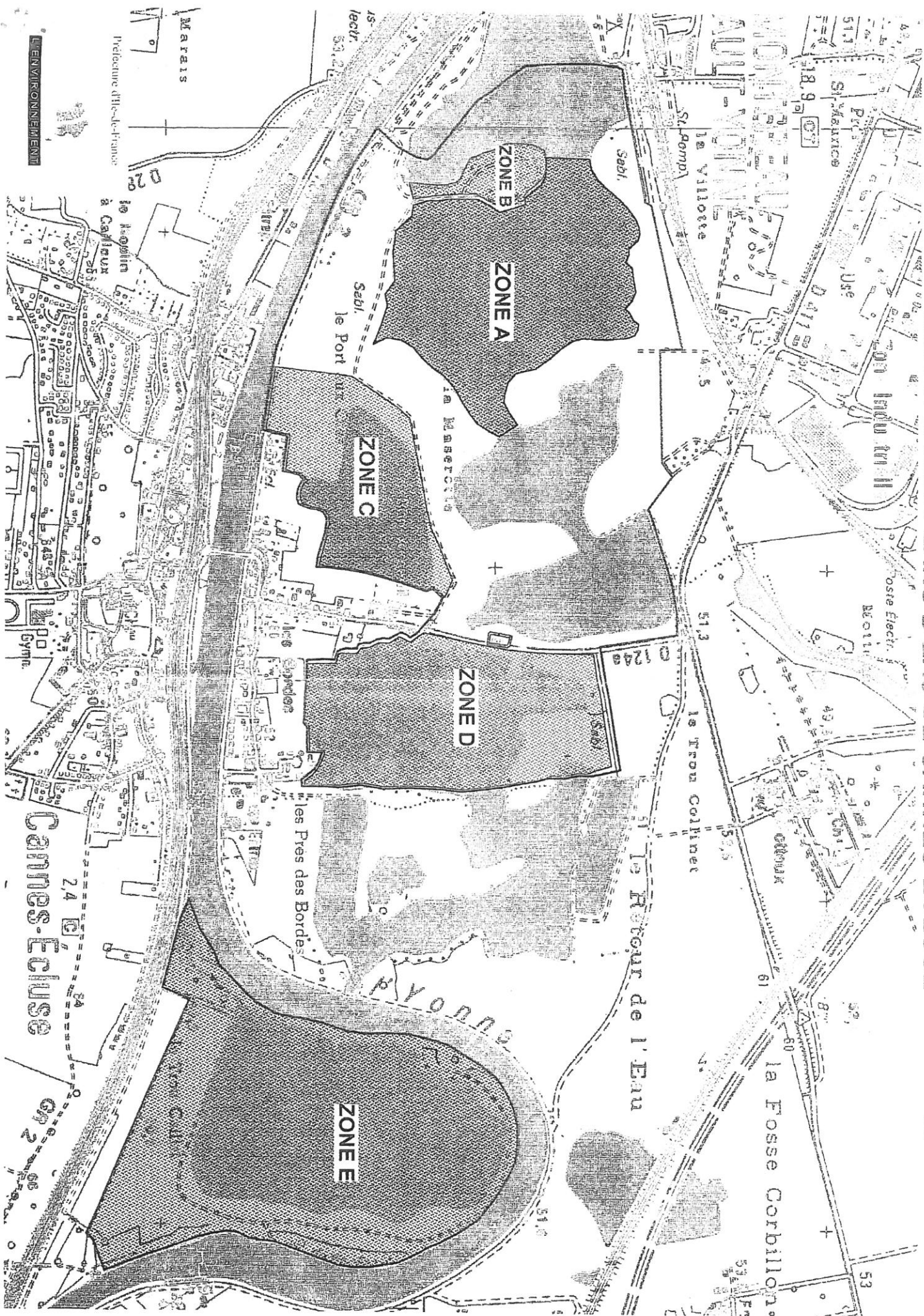
- Zon Industrielle** (Industrial Zone)
- Zon d'Usage** (Usage Zone)
- la Villette**
- la Maroillerie**
- le Port aux Saies**
- le Moulin à Carreaux**
- Poste Electr.** (Electrical Post)
- Gym** (Gymnasium)
- Marais** (Marshes)
- Préfecture d'Ile-de-France** (Prefecture of Ile-de-France)
- L'ENVIRONNEMENT** (Environment)

## L'ENVIRONNEMENT



# BIOTOPE DES PLANS D'EAU DE CANNES-ECLUSE

00500



---

---

## PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au  
classement des infrastructures de transports  
terrestres et à l'isolement acoustique des  
bâtiments d'habitation dans les secteurs  
affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

**VU** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

**VU** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**VU** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

**VU** l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**VU** les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

**VU** l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipeement de Seine-et-Marne.

## A R R E T E

**Article 1 :** Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 2 :** Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3 :** Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4 :** Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5 :** Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6 :** Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

**POUR AMPLIATION**

Pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau,

  
Dominique OTTAVI.



Melun, le 19 MAI 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.

## ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIERE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAUX
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS
- CHELLES
- CHESSY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIERE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN

- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JUILLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT
- MORCERF
- MORTERY
- MOUROUX
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- QUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAUT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS



- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

POUR LE PRÉFET  
 Pour le Préfet et par délégation  
 L'Attaché, Chef de Bureau



Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102  
 en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT



## ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

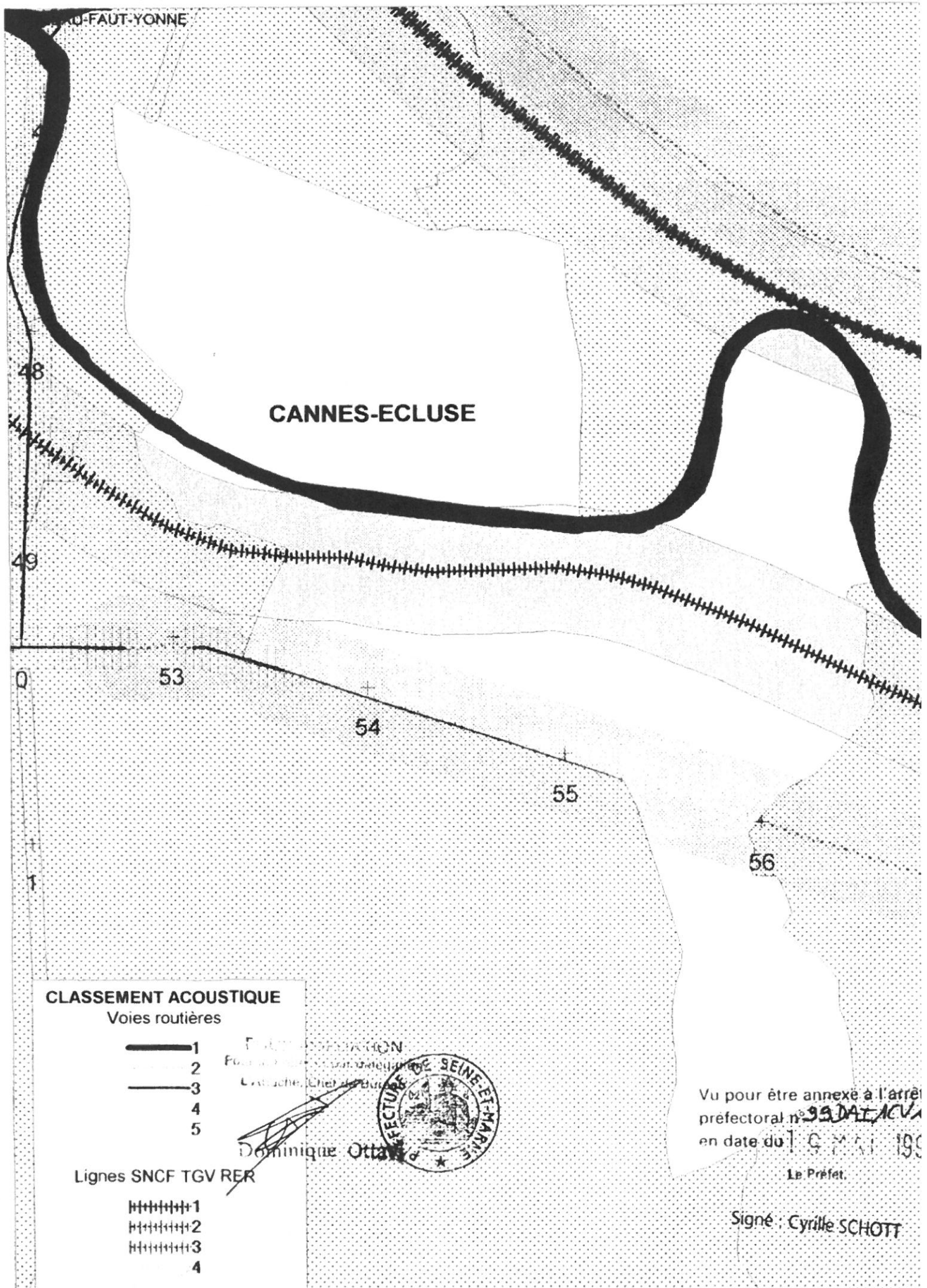
| Commune de CANNES ECLUSE      | Délimitation du tronçon |                   |        |                 |                                  |                                                         |                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------|--------|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Nom de l'infrastructure       | PR<br>Début             | Abscisse<br>Début | PR Fin | Abscisse<br>Fin | Catégorie de<br>l'infrastructure | Largeur des<br>secteurs<br>affectés par le<br>bruit (m) | Type de<br>tissu (rue<br>"U" si<br>renseigné<br>sinon tiss<br>ouvert) |
| Nationale 6                   | 53                      | + 350             | 53     | + 560           | 3                                | 100                                                     |                                                                       |
| Nationale 6                   | 53                      | + 560             | 56     | + 200           | 2                                | 250                                                     |                                                                       |
| SNCF Paris à Marseille        |                         |                   |        |                 | 1                                | 300                                                     |                                                                       |
| TGV Combs La Ville à St Louis |                         |                   |        |                 | 1                                | 300                                                     |                                                                       |

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



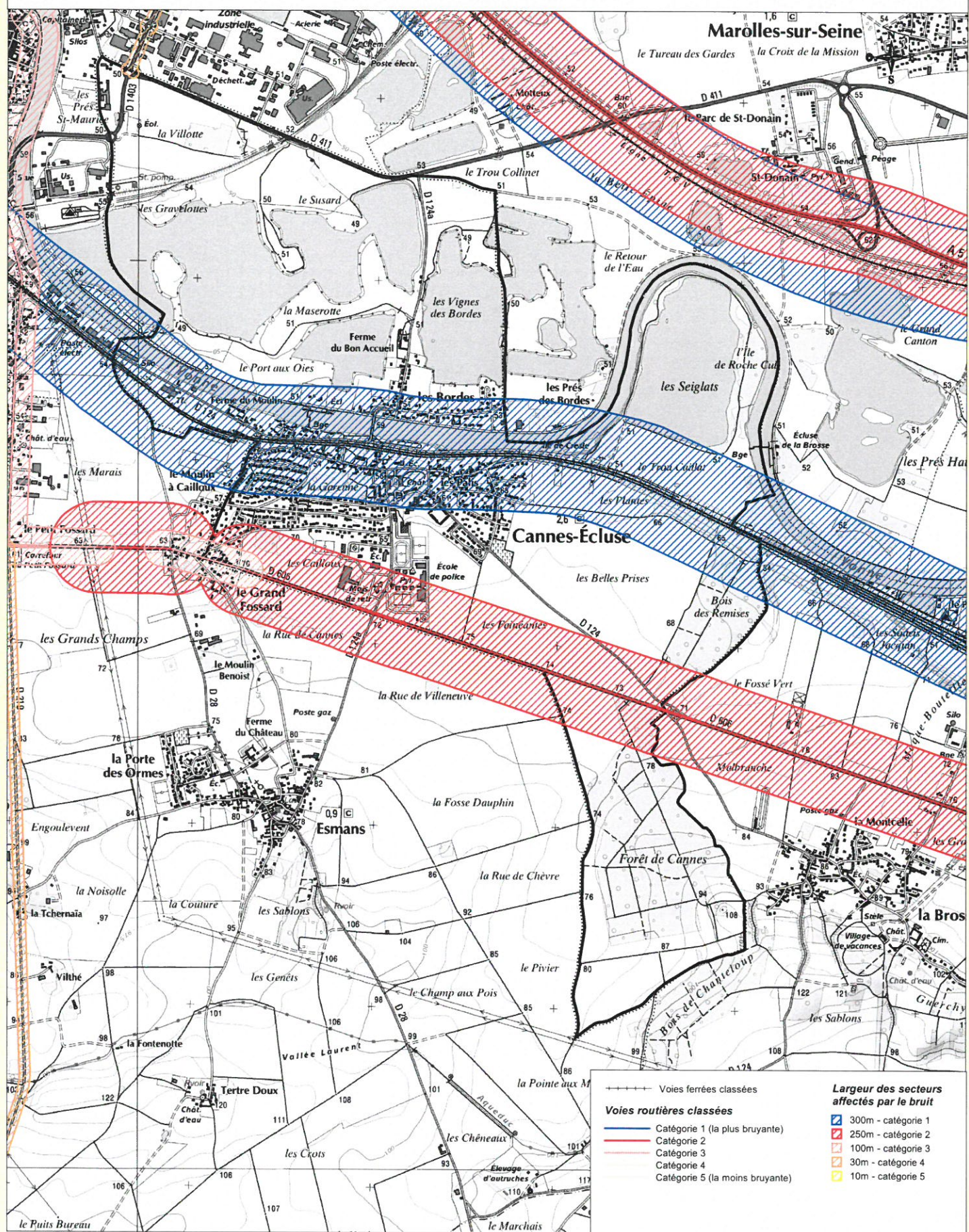
Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99DAZ/ACV/102  
en date du 19 MAI 1999  
Le Préfet,

# ANNEXE 3 : PLAN





# COMMUNE DE CANNES-ÉCLUSE Classement sonore des voies





Annexe 13 : Liste des espèces végétales préconisées

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

| espèce (nom latin)         | Espèce (nom français) | Physionomie | Port           | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement    | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison           | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance   | Épines / Toxicité / Médicinal |
|----------------------------|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Érable champêtre      | Arbre       | Étalé          | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | jaune verdâtre                 | 4 – 15                    | Lente        |                               |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | Aulne glutineux       | Arbre       | Conique large  | Basique / Acide    | Humide          | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Février / Avril      | Ocre jaune (M), jaune brun (F) | 18 – 30                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Berberis vulgaris</i>   | Épine-vinette         | Arbuste     | Dressé         | Neutre             | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Juin         | Jaune griffé de pourpre        | 1 – 3                     | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Betula pendula</i>      | Bouleau verruqueux    | Arbre       | Conique étroit | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil            | Non            | Caduc             | Avril                | Jaune brun                     | 20 – 25                   | Lente        |                               |
| <i>Betula pubescens</i>    | Bouleau blanc         | Arbre       | Conique étroit | Acide              | Humide          | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc             | Avril                | Jaune brun                     | 15 – 20                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Charme commun         | Arbre       | Ovale          | Basique / Neutre   | Sec             | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Marcescent        | Avril / Mai          | Jaune (M), vert (F)            | 15 – 25                   | Lente        |                               |
| <i>Cornus mas</i>          | Cornouiller mâle      | Arbuste     | Étalé bas      | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mars / Avril         | Jaune                          | 3 – 5                     | Assez rapide | Comestible médicinal          |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Cornouiller sanguin   | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | Blanc                          | 2 – 4                     | Moyenne      |                               |
| <i>Corylus avellana</i>    | Noisetier             | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Sec             | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Caduc             | Janvier / mars       | Jaunâtre                       | 2 – 4                     | Rapide       | Comestible                    |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Aubépine lisse        | Arbuste     | Arrondi        | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai                  | Blanc rose                     | 5 – 8                     | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Aubépine monogyne     | Arbuste     | Arrondi        | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai                  | Blanc                          | 6 – 9                     | Moyenne      | Épines / Médicinal            |
| <i>Cytisus scoparius</i>   | Genêt à balais        | Arbuste     | Étalé bas      | Acide              | Sec / Frais     | Soleil            | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | Jaune                          | 1 – 1,5                   | Moyenne      | Toxique                       |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Fusain d'Europe       | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | Blanc-verdâtre                 | 3 – 7                     | Lente        | Toxique                       |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Hêtre commun          | Arbre       | Étalé          | Basique / Acide    | Sec             | Soleil            | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | Jaunâtre (M), vert (F)         | 20 – 30                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Rangula dodonei</i>     | Bourdaine             | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | vert                           | 2 – 5                     | Lente        | Toxique / Médicinal           |

| Espèce (nom latin)           | Espèce (nom français)                 | Physionomie | Port        | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement    | Taille en haie | Caduc / Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison     | Hauteur à l'âge adulte (en m) | Croissance      | Épines / Toxicité / Médicinal |
|------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Fraxinus angustifolia</i> | Frêne à feuilles étroites             | Arbre       | Étalé       | Basique / Acide    | Frais           | Soleil            | -              | Caduc              | Avril / Mai          | Brunâtre                 | 10 – 20                       | Rapide au début |                               |
| <i>Fraxinus excelsior</i>    | Frêne élevé                           | Arbre       | Étalé       | Basique / Neutre   | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc              | Avril / Mai          | Jaune (M), vert (F)      | 30 – 40                       | Rapide          |                               |
| <i>Ilex aquifolium</i>       | Houx                                  | Arbuste     | Dressé      | Neutre / Acide     | Sec / Frais     | Mi-ombre          | Oui            | Persistant         | Mai / Juin           | Blanc                    | 5 – 15                        | Assez lente     |                               |
| <i>Juniperus communis</i>    | Genévrier commun                      | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil            | Oui            | Persistant         | Avril / Mai          | Jaune (M), verdâtre (F)  | 3 – 5                         | Lente           | Médicinal, Piquant            |
| <i>Quercus ilex</i>          | Troène commun                         | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Marcescent         | Mai / Juillet        | Blanc                    | 2 – 3                         | Moyenne         | Toxique                       |
| <i>Ulmus glabra</i>          | Camerisier ou Chèvrefeuille des haies | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc              | Mai / Juin           | Blanc-jaunâtre           | 2 – 2,5                       | Moyenne         | Toxique / Médicinal           |
| <i>Malus sylvestris</i>      | Pommier des bois                      | Arbuste     | Étalé       | Basique / Acide    | Sec             | Soleil            | -              | Caduc              | Avril / Mai          | Blanc-rose               | 2,5 – 4                       | Moyenne         | Comestible                    |
| <i>Mespilus germanica</i>    | Néflier commun                        | Arbuste     | Buissonnant | Acide              | Sec             | Soleil / Mi-ombre | oui            | Caduc              | Mai / Juin           | Blanc                    | 3 – 6                         | Lente           | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Populus nigra</i>         | Peuplier noir                         | Arbre       | Colonnaire  | Basique / Neutre   | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc              | Mars / Avril         | Rouge (M), vert (F)      | 30 – 35                       | Rapide au début |                               |
| <i>Populus tremula</i>       | Peuplier tremble                      | Arbre       | Étalé       | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Mi-ombre / Ombre  | Non            | Caduc              | Mai                  | Gris rouge (M), vert (F) | 15 – 25                       | Rapide au début |                               |
| <i>Prunus avium</i>          | Merisier                              | Arbre       | Étalé       | Basique / Neutre   | Frais           | Mi-ombre          | Non            | Caduc              | Avril / Mai          | Blanc                    | 20 – 30                       | Rapide          | Comestible                    |
| <i>Prunus mahaleb</i>        | Cerisier Mahaleb                      | Arbuste     | Étalé       | Basique / Neutre   | Sec             | Soleil            | Oui            | Caduc              | Avril                | Blanc                    | 6 – 10                        | Moyenne         |                               |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Prunellier                            | Arbuste     | Étalé       | Basique / Neutre   | Sec             | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc              | Avril                | Blanc                    | 1 – 4                         | Rapide          | Épines / Toxique / Comestible |
| <i>Pyrus cordata</i>         | Poirier à feuilles en coeur           | Arbuste     | Étalé       | Basique / Acide    | Frais           | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc              | Avril / Mai          | Blanc                    | 5 – 15                        | Rapide au début | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Pyrus pyramidalis</i>     | Poirier sauvage                       | Arbre       | Colonnaire  | Neutre             | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc              | Avril / Mai          | Blanc                    | 4 – 6                         | Moyenne         | Comestible                    |

| Espèce (nom latin)        | Espèce (nom français)          | Physionomie | Port        | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement    | Taille en haie | Caduc / Persistant         | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur à l'âge adulte (en m) | Croissance   | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| <i>Quercus petraea</i>    | Chêne sessile                  | Arbre       | Étalé       | Neutre / Acide     | Frais           | Mi-ombre          | Non            | Caduc                      | Avril / Mai          | Jaune                | 30 – 40                       | Assez lente  |                               |
| <i>Quercus pubescens</i>  | Chêne pubescent                | Arbre       | Érigé       | Basique            | Sec             | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc (parfois marcescent) | Avril / Mai          | Jaune vert           | 8 – 15                        | Moyenne      |                               |
| <i>Quercus robur</i>      | Chêne pédonculé                | Arbre       | Étalé       | Basique / Acide    | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc                      | Mai / Juin           | vert                 | 25 – 40                       | Moyenne      |                               |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Nerprun purgatif               | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc                      | Mai / Juin           | Jaune                | 2 – 7                         | Lente        | Toxique                       |
| <i>Ribes rubrum</i>       | Grosellier à grappes           | Arbuste     | Buissonnant | Neutre / Acide     | Frais           | Mi-ombre          | Oui            | Caduc                      | Avril / Mai          | Vert-jaunâtre        | 0,8 – 1,5                     | Rapide       | Comestible                    |
| <i>Ribes uva-crispa</i>   | Grosellier à macquereau        | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Caduc                      | Mars / Avril         | Rouge-verdâtre       | 0,8 – 1,5                     | Rapide       | Épines / Comestible           |
| <i>Rosa agrestis</i>      | Rosier agreste                 | Arbuste     | Buissonnant | Basique            | Sec / Frais     | Soleil            | Oui            | Caduc                      | Juin / Juillet       | Blanc                | 1 – 2                         | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa arvensis</i>      | Rosier des champs              | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / frais     | Mi-ombre          | Oui            | Caduc                      | Juin / Juillet       | Blanc                | 0,5 – 1                       | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa canina</i>        | Églantier ou rosier des chiens | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec             | Soleil            | Oui            | Caduc                      | Mai / Juillet        | Rose pâle            | 1 – 4                         | Assez rapide | Épines / Comestible Médicinal |
| <i>Rosa micrantha</i>     | Églantier à petites fleurs     | Arbuste     | Buissonnant | Basique            | Sec / frais     | Soleil            | Oui            | Caduc                      | Juin / Juillet       | Rose                 | 1 – 2                         | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Églantier couleur de rouille   | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec             | Soleil            | Oui            | Caduc                      | Juin / Juillet       | Rose                 | 2,5 – 3                       | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Rosa stylosa</i>       | Rosier à styles soudés         | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Frais           | Soleil            | Oui            | Caduc                      | Mai / Juillet        | Blanc rose           | 2 – 3                         | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa tomentosa</i>     | Églantier tomenteux            | Arbuste     | Buissonnant | Basique            | Sec / Frais     | Mi-ombre          | Oui            | Caduc                      | Juin / Juillet       | Rose clair           | 1 – 2                         | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Salix alba</i>         | Saule blanc                    | Arbuste     | Étalé       | Basique / Neutre   | Humide          | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Caduc                      | Avril / Mai          | Blanc                | 10 – 15                       | Rapide       | Médicinal                     |
| <i>Salix atrocinerea</i>  | Saule à feuilles d'olivier     | Arbuste     | Étalé       | Neutre             | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc                      | Mars / Avril         | Vert                 | 4 – 6                         | Assez rapide |                               |
| <i>Salix aurita</i>       | Saule à oreillettes            | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc                      | Mars / Mai           | Vert brun            | 1 – 3                         | Lente        |                               |
| <i>Salix caprea</i>       | Saule marsault                 | Arbre       | Pleureur    | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Mi-ombre          | Oui            | Caduc                      | Mars / Avril         | Verdâtre             | 2 – 5                         | Rapide       |                               |

| espèce (nom latin)        | Espèce (nom français)      | Physionomie | Port        | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement    | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance      | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Salix cinerea</i>      | Saule cendré               | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Acide    | Humide          | Mi-ombre          | Oui            | Caduc             | Mars / Avril         | Verdâtre             | 3,5 – 5                   | Assez rapide    |                               |
| <i>Salix fragilis</i>     | Saule fragile              | Arbre       | Étalé       | Basique / Neutre   | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | Verdâtre             | 5 – 15                    | Assez rapide    |                               |
| <i>Salix purpurea</i>     | Saule pourpre              | Arbuste     | Étalé bas   | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Mars / Avril         | Blanc vert           | 3 – 4                     | Rapide          |                               |
| <i>Salix triandra</i>     | Saule à trois étamines     | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Avril / Mai          | Verdâtre             | 5 – 7                     | Rapide au début |                               |
| <i>Salix viminalis</i>    | Saule des vanniers         | Arbuste     | Buissonnant | Neutre             | Humide          | Mi-ombre          | -              | Caduc             | Avril / Mai          | Verdâtre             | 6 – 10                    | Rapide          |                               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Sureau noir                | Arbuste     | Ouvert      | Basique / Neutre   | Frais / Humide  | Mi-ombre          | Oui            | Caduc             | Juin / juillet       | Blanc                | 2 – 8                     | Rapide          | Comestible médicinal          |
| <i>Sorbus aria</i>        | Alisier blanc              | Arbre       | Ovale       | Basique / Acide    | Sec             | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai                  | Blanc                | 10 – 15                   | Assez rapide    |                               |
| <i>orbus aucuparia</i>    | Sorbier des oiseleurs      | Arbre       | Étalé       | Neutre / Acide     | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juin           | Blanc                | 10 – 12                   | Moyenne         |                               |
| <i>orbus torminalis</i>   | Alisier torminal           | Arbre       | Ovale       | Basique / Acide    | Sec             | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juin           | Blanc                | 10 – 15                   | Assez lente     |                               |
| <i>Tilia cordata</i>      | Tilleul à petites feuilles | Arbre       | Ovale       | Neutre / Acide     | Sec             | Mi-ombre          | Oui            | Caduc             | Juin                 | Jaune pâle           | 15 – 20                   | Moyenne         | Comestible médicinal          |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Tilleul à grandes feuilles | Arbre       | Arrondi     | Basique / Acide    | Frais / Humide  | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc             | Juin / juillet       | Jaune pâle           | 10 – 40                   | Assez rapide    | Médicinal                     |
| <i>Ulex europaeus</i>     | Ajonc d'Europe             | Arbuste     | Dressé      | Neutre / Acide     | Frais           | Soleil            | Oui            | Persistant        | Mars / Mai           | Jaune                | 1 – 2,5                   | Rapide          | Épines                        |
| <i>Ulmus glabra</i>       | Orme blanc                 | Arbre       | Étalé       | Basique / Acide    | Frais           | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Avril / Mai          | Rouge                | 15 – 25                   | Lente           |                               |
| <i>Ulmus laevis</i>       | Orme lisse                 | Arbre       | Ovale       | Basique / Neutre   | Frais           | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Avril / Mai          | Rose                 | 15 – 20                   | Assez rapide    |                               |
| <i>Ulmus minor</i>        | Petit orme                 | Arbre       | Ovale       | Basique / Neutre   | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mars / Avril         | jaune verdâtre       | 10 – 30                   | Rapide          | Médicinal                     |
| <i>iburnum lantana</i>    | Viorne lantane             | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juin           | Blanc                | 3 – 4                     | Moyenne         | Toxique                       |
| <i>iburnum opulus</i>     | Viorne obier               | Arbuste     | Buissonnant | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juin           | Blanc                | 2 – 5                     | Moyenne         | Toxique                       |



## LIANES

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

### **Lierre (*Hedera helix*)**

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

### **Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**

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

### **Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**

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

### **Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**

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

### **Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)**

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

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

| Nom scientifique        | Nom vernaculaire            | Type de milieu humide | Particularités                                                            |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Barbarea vulgaris       | Barbarée commune            | Mégaphorbiaies        | eutrophiles                                                               |
| Calystegia sepium       | Liseron des haies           |                       | eutrophiles                                                               |
| Carduus crispus         | Chardon crépu               |                       | eutrophiles                                                               |
| Cirsium oleraceum       | Cirse maraîcher             |                       | mésotrophiles                                                             |
| Cirsium palustre        | Cirse des marais            |                       | mésotrophiles                                                             |
| Dipsacus fullonum       | Cabaret des oiseaux         |                       | eutrophiles                                                               |
| Epilobium hirsutum      | Epilobe hérissé             |                       | eutrophiles                                                               |
| Epilobium tetragonum    | Epilobe à tige carrée       |                       | eutrophiles                                                               |
| Eupatorium cannabinum   | Eupatoire chanvrine         |                       | eutrophiles                                                               |
| Filipendula ulmaria     | Reine-des-prés              |                       |                                                                           |
| Humulus lupulus         | Houblon                     |                       | eutrophiles                                                               |
| Hypericum tetrapterum   | Millepertuis à quatre ailes |                       | eutrophiles                                                               |
| Lythrum salicaria       | Salicaire commune           |                       | mésotrophiles                                                             |
| Myosoton aquaticum      | Céraiste aquatique          |                       | eutrophiles                                                               |
| Scrophularia auriculata | Scrophulaire aquatique      |                       | eutrophiles                                                               |
| Stachys palustris       | Epiaire des marais          |                       | mésotrophiles                                                             |
| Symphytum officinale    | Consoude officinale         |                       |                                                                           |
| Thalictrum flavum       | Pigamon jaune               |                       | mésotrophiles                                                             |
| Valeriana officinalis   | Valériane officinale        |                       |                                                                           |
| Galium uliginosum       | Gaillet des fanges          | Tourbières            |                                                                           |
| Lotus pedunculatus      | Lotier des fanges           |                       |                                                                           |
| Ranunculus flammula     | Renoncule petite-douve      |                       |                                                                           |
| Succisa pratensis       | Succise des prés            |                       |                                                                           |
| Cardamine pratensis     | Cardamine des prés          | Prairies              | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Epilobium parviflorum   | Epilobe à petites fleurs    |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Galium palustre         | Gaillet des marais          |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Lysimachia nummularia   | Lysimaque nummulaire        |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Mentha aquatica         | Menthe aquatique            |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Mentha arvensis         | Menthe des champs           |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |

| Nom scientifique      | Nom vernaculaire         | Type de milieu humide | Particularités                                                            |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Mentha suaveolens     | Menthe à feuilles rondes | Prairies              | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Polygonum amphibium   | Renouée amphibie         |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Potentilla anserina   | Potentille des oies      |                       | européennes, hygrophiles                                                  |
| Potentilla reptans    | Potentille rampante      |                       | européennes, hygrophiles                                                  |
| Pulicaria dysenterica | Pulicaire dysentérique   |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Ranunculus repens     | Renoncule rampante       |                       | européennes, hygrophiles                                                  |
| Rumex conglomeratus   | Patience agglomérée      |                       | européennes, hygrophiles                                                  |
| Rumex crispus         | Patience crépue          |                       | européennes, hygrophiles                                                  |
| Silene flos-cuculi    | Silène fleur-de-coucou   |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Trifolium fragiferum  | Trèfle fraise            |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |

## Annexe 14 : Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

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

| Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire                          |                  |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Espèces                                                                    | Famille          | Origine               |
| <i>Acacia dealbata</i> Willd.                                              | Fabaceae         | Australie             |
| <i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.                                | Fabaceae         | Australie             |
| <i>Acer negundo</i> L.                                                     | Aceraceae        | N. Am.                |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle                                | Simaroubaceae    | Chine                 |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.                                          | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Aristolochia sempervirens</i> L.                                        | Aristolochiaceae | C. et E. Méd.         |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte                                       | Asteraceae       | E. Asie               |
| <i>Aster novi-belgii</i> gr.                                               | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.                                  | Asteraceae       | S. et C. Am.          |
| <i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.                                         | Azollaceae       | Am. trop. + temp.     |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L.                                            | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Berteroa incana</i> (L.) DC.                                            | Brassicaceae     | Eurosib.              |
| <i>Bidens connata</i> Willd.                                               | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Bidens frondosa</i> L.                                                  | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter                               |                  |                       |
| <i>Bromus catharticus</i> Vahl                                             | Poaceae          | S. Am.                |
| <i>Buddleja davidii</i> Franchet                                           | Buddlejaceae     | Chine                 |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus                             | Aizoaceae        | S. Af.                |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.                                      | Aizoaceae        | S. Af.                |
| <i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis                                       | Poaceae          | Am. trop, et subtrop. |
| <i>Chenopodium ambrosioides</i> L.                                         | Chenopodiaceae   | Am. trop.             |
| <i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.                                      | Asteraceae       | Am. trop.             |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.                                       | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker                                 | Asteraceae       | A. trop.              |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner | Doaceae          | S. Am.                |
| <i>Cotula coronopifolia</i> L.                                             | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne                                    |                  |                       |
| <i>Cyperus eragrostis</i> Lam.                                             | Cyperaceae       | Am. trop.             |
| <i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet                                  | Fabaceae         | W. Méd.               |
| <i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.                                      | Fabaceae         | Médit.                |
| <i>Egeria densa</i> Planchon                                               | Hydrocharitaceae | S. Am.                |
| <i>Elodea canadensis</i> Michaux                                           | Hydrocharitaceae | N. Am.                |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John                                | Hydrocharitaceae | N. Am.                |
| <i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.                                           | Onagraceae       | N. Am.                |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L.                                             | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.                                      | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.                                        | Apiaceae         | Caucase               |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.                                      |                  |                       |
| <i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.                                      | Balsaminaceae    | Himalaya              |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb                                            | Balsaminaceae    | N. Am.                |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle                                        | Balsaminaceae    | Himalaya              |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC.                                            | Balsaminaceae    | E. Sibér.             |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss                                    | Hydrocharitaceae | S. Af.                |
| <i>Lemna minuta</i> H.B.K.                                                 | Lemnaceae        | Am. trop.             |

### Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

| Espèces                                                           | Famille          | Origine              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| <i>Lemna turionifera</i> Landolt                                  | Lemnaceae        | N. Am.               |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell                               | Scrophulariaceae | N.E. Am.             |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet           | Onagraceae       | N. et S. Am.         |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven                      | Onagraceae       | N. et S. Am.         |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt                 | Haloragaceae     | S. Am.               |
| <i>Oenothera biennis</i> gr.                                      | Onagraceae       | N. Am.               |
| <i>Oxalis pes-caprae</i>                                          | Oxalidaceae      | S. Af.               |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poiret                                  | Poaceae          | S. Am.               |
| <i>Paspalum distichum</i> L.                                      | Poaceae          | Am. trop.            |
| <i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.                     | Pittosporaceae   | Eur. / Asie / Orient |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L.                                     | Rosaceae         | Balk.-pers.          |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt.                                 | Polygonaceae     | Japon                |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai | Polygonaceae     | E. Asie              |
| <i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub                             | Polygonaceae     | Orig. hybride        |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L.                                   | Ericaceae        | Balkans / Pén. ibér. |
| <i>Robinia pseudo-acacia</i> L.                                   | Fabaceae         | N. Am.               |
| <i>Rumex cristatus</i> DC.                                        | Polygonaceae     | Grèce / Sicile       |
| <i>Rumex cuneifolius</i> Campd.                                   | Polygonaceae     | S. Am.               |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.                                    | Asteraceae       | S. Af.               |
| <i>Solidago canadensis</i> L.                                     | Asteraceae       | N. Am.               |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton                                    | Asteraceae       | N. Am.               |
| <i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard                              | Doaceae          | S. Angleterre        |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.                             | Poaceae          | Am. trop, subtrop.   |
| <i>Symphytum asperum</i> gr.                                      | Boraginaceae     | Caucase-pers.        |
| <i>Xanthium strumarium</i> gr.                                    | Asteraceae       | Am / Médit           |

**Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement**

| Espèces                                                                   | Famille         | Origine                |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| <i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.                                 | Fabaceae        | Australie              |
| <i>Acacia retinodes</i> Schlecht.                                         | Fabaceae        | S. Australie           |
| <i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel                                       | Asteraceae      | S. Am.                 |
| <i>Amorpha fruticosa</i> L.                                               | Fabaceae        | N. Am                  |
| <i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes                             | Aizoaceae       | S. Af.                 |
| <i>Araujia sericifera</i> Brot.                                           | Asclepiadaceae  | S. Am.                 |
| <i>Aster lanceolatus</i> Willd.                                           | Asteraceae      | N. Am.                 |
| <i>Atriplex sagittata</i> Borkh.                                          | Chenopodiaceae  |                        |
| <i>Brassica tournefortii</i> Gouan                                        | Brassicaceae    | Med. As.               |
| <i>Bunias orientalis</i> L.                                               | Brassicaceae    | S.-E. Eur.             |
| <i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière                                  | Pinaceae        | N. Af.                 |
| <i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.                               | Portulacaceae   | N. Am.                 |
| <i>Conyza floribunda</i> H.B.K.                                           | Asteraceae      | Am. trop.              |
| <i>Crepis bursifolia</i> L.                                               | Asteraceae      | Ital.                  |
| <i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg                                       | Cupressaceae    | N. Am.                 |
| <i>Cyperus difformis</i> L.                                               | Cyperaceae      | Paleotemp.             |
| <i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke              | Poaceae         |                        |
| <i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.                                   | Pontederiaceae  | Brésil                 |
| <i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.) | Liliaceae       | N. Am.                 |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.                                         | Asteraceae      | N. Am.                 |
| <i>Euonymus japonicus</i> L. fil.                                         | Celastraceae    | Sino-nippon            |
| <i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.                                 | Iridaceae       | S. Af.                 |
| <i>Galega officinalis</i> L.                                              | Fabaceae        | S.-E. Eur. / As.       |
| <i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner                                       | Asteraceae      | S. Af.                 |
| <i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.                            | Asclepiadaceae  | S. et Af.              |
| <i>Hakea sericea</i> Schrader                                             | Proteaceae      | S.-E. Austr.           |
| <i>Juncus tenuis</i> Willd.                                               | Juncaceae       | Am. pacifico-atl.      |
| <i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.                                       | Oleaceae        | Sino-jap.              |
| <i>Lonicera japonica</i> Thunb                                            | Caprifoliaceae  | Sino-Jap.              |
| <i>Lycium barbarum</i> L.                                                 | Solanaceae      | Chine                  |
| <i>Medicago arborea</i> L.                                                | Fabaceae        | Med.                   |
| <i>Morus alba</i> L.                                                      | Moraceae        | E. Asie                |
| <i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth                                      | Liliaceae       | S. Am. subtrop.        |
| <i>Oenothera longiflora</i> L.                                            | Onagraceae      | S. Am.                 |
| <i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )                      | Onagraceae      | S. Am.                 |
| <i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.                                    | Cactaceae       | C. Am.                 |
| <i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.                                   | Cactaceae       | S. Am.                 |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch                         | Vitaceae        | N.-E. Am.              |
| <i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen                               | Poaceae         | Abyssinie              |
| <i>Periploca graeca</i> L.                                                | Asclepiadiaceae | E. Méd.                |
| <i>Phyllostachys mitis</i> Rivière                                        | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro                                  | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.                      | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer                                   | Rosaceae        | Méd.                   |
| <i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.                                        | Polygonaceae    | Eurosib.               |
| <i>Saccharum spontaneum</i> L.                                            | Poaceae         | S. As. / N. et E. Afr. |
| <i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon                             | Solanaceae      | S. Am.                 |
| <i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun                         | Selaginellaceae | S. et trop. Af.        |



**Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement**

| <b>Espèces</b>                                                                          | <b>Famille</b>   | <b>Origine</b>        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Senecio angulatus</i> L. fil.                                                        | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Senecio deltoideus</i> Less.                                                         | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen                                             | Poaceae          | C. Am.                |
| <i>Sicyos angulata</i> L.                                                               | Cucurbitaceae    | N. Am.                |
| <i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes) | Solanaceae       | S. Am.                |
| <i>Sporobolus neglectus</i> Nash                                                        | Poaceae          | N. Am.                |
| <i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood                                             | Poaceae          | N. Am.                |
| <i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pallas) O. Kuntze                                      | Tetragoniaceae   | Australie / Nlle-Zél. |
| <i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso                                                 | Commelinaceae    | S. Am.                |
| <i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.                    | Fabaceae         | Pén. Ibér.            |
| <i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo             | Fabaceae         | Médit.                |
| <i>Veronica persica</i> Poir.                                                           | Scrophulariaceae | W. As.                |
| <i>Yucca filamentosa</i> L.                                                             | Liliaceae        | N. Am.                |

### Liste 3 : espèces à surveiller

| Espèces                                                                         | Famille        | Origine                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| <i>Abutilon theophrastii</i> Medik.                                             | Malvaceae      | Rég. subpont           |
| <i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.                                     | Asteraceae     | Pén. balk.             |
| <i>Agave americana</i> L.                                                       | Agavaceae      | C. Am.                 |
| <i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.                             | Amaranthaceae  |                        |
| <i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.                                          | Amaranthaceae  | Am. trop.              |
| <i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson                                           | Amaranthaceae  | N. Am.                 |
| <i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.                                              | Amaranthaceae  | Orig. incert.          |
| <i>Amaranthus deflexus</i> L.                                                   | Amaranthaceae  | S. Am.                 |
| <i>Amaranthus retroflexus</i> L.                                                | Amaranthaceae  | N. Am.                 |
| <i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray                                   | Asteraceae     | N. Am.                 |
| <i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.                                              | Boraginaceae   | S.-E. Eur.             |
| <i>Artemisia annua</i> L.                                                       | Asteraceae     | Eurasie                |
| <i>Asclepias syriaca</i> L.                                                     | Asclepiadaceae | N. Am.                 |
| <i>Bidens subalternans</i> L.                                                   | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.                                          | Basellaceae    | S. Am. subtr.          |
| <i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.                                       | Moraceae       | Tahiti                 |
| <i>Centaurea diffusa</i> Lam.                                                   | Asteraceae     | S.-E. Eur.             |
| <i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.                                      | Agavaceae      | Nlle Zélande           |
| <i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.                                               | Brassicaceae   | N. Am.                 |
| <i>Cortaderia richardi</i>                                                      | Poaceae        | Nlle Zélande           |
| <i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)                             | Solanaceae     | Am. C.                 |
| <i>Datura stramonium</i> L.                                                     | Solanaceae     | Am.                    |
| <i>Echinochloa colona</i> (L.) Link                                             | Poaceae        | Paléo/sub. trop        |
| <i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald                                 | Poaceae        | N. Am.                 |
| <i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch                                     | Poaceae        | Asie                   |
| <i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.                                    | Poaceae        | Asie trop.             |
| <i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort                                                 | Elaeagnaceae   |                        |
| <i>Elaeagnus angustifolia</i> L.                                                | Elaeagnaceae   |                        |
| <i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner                                            | Poaceae        | thermocosc.            |
| <i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link                                       | Poaceae        | Am.                    |
| <i>Erigeron karvinskianus</i> DC.                                               | Asteraceae     | N. Am.                 |
| <i>Eschscholzia californica</i> Cham.                                           | Papaveraceae   | N. Am.                 |
| <i>Euphorbia maculata</i> L.                                                    | Euphorbiaceae  | N. Am.                 |
| <i>Galinsoga parviflora</i> Cav.                                                | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon                                     | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell                                    | Asteraceae     | Am.                    |
| <i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera                                  | Asteraceae     | N. et S. Am.           |
| <i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.                                      | Pontederiaceae | Am. trop.              |
| <i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon                                     | Pontederiaceae | N. et S. Am.           |
| <i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)                 | Hypericaceae   | N. Am.                 |
| <i>Hypericum mutilum</i> L.                                                     | Hypericaceae   | N. Am.                 |
| <i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley) | Liliaceae      | S. Am.                 |
| <i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.                                             | Convolvulaceae | Amph. subtr            |
| <i>Ipomoea purpurea</i> Roth                                                    | Convolvulaceae | Am. trop.              |
| <i>Isatis tinctoria</i> L.                                                      | Brassicaceae   | Asie                   |
| <i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.                                               | Lemnaceae      |                        |
| <i>Lemna perpusilla</i> Torrey                                                  | Lemnaceae      | Asie, Af. N. et S. Am. |
| <i>Lepidium virginicum</i> L.                                                   | Brassicaceae   | Am.                    |

### Liste 3 : espèces à surveiller

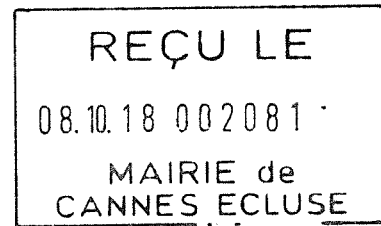
| Espèces                                                                                                                 | Famille          | Origine       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat                                                                 | Cyperaceae       |               |
| <i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)                                          | Asteraceae       | N.-E. Asie    |
| <i>Melilotus albus</i> Medik.                                                                                           | Fabaceae         | Eurasie       |
| <i>Mirabilis jalapa</i> L.                                                                                              | Nyctaginaceae    | S. Am.        |
| <i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.                                                                      | Poaceae          | S. Am.        |
| <i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham                                                                                     | Solanaceae       | S. Am.        |
| <i>Nonea pallens</i> Petrovic                                                                                           | Boraginaceae     | S.-E. Eur.    |
| <i>Oenothera humifusa</i> Nutt.                                                                                         | Onagraceae       |               |
| <i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)                                                               | Onagraceae       | N. Am.        |
| <i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton                                                                                | Onagraceae       | N. Am. trop.  |
| <i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller                                                                                         | Cactaceae        | W. Inde       |
| <i>Oxalis articulata</i> Savigny                                                                                        | Oxalidaceae      | S. Am.        |
| <i>Oxalis debilis</i> H.B.K.                                                                                            | Oxalidaceae      | S. Am.        |
| <i>Oxalis fontana</i> Bunge                                                                                             | Oxalidaceae      | N. Am.        |
| <i>Oxalis latifolia</i> Kunth                                                                                           | Oxalidaceae      | S. Am. trop.  |
| <i>Panicum capillare</i> L.                                                                                             | Poaceae          | N. Am.        |
| <i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux                                                                                  | Poaceae          | N. Am.        |
| <i>Panicum hillmannii</i> Chase                                                                                         | Poaceae          |               |
| <i>Panicum miliaceum</i> L.                                                                                             | Poaceae          | C. Asie       |
| <i>Panicum schinzii</i> Hakel                                                                                           | Poaceae          |               |
| <i>Phytolacca americana</i> L.                                                                                          | Phytolaccaceae   | N. Am.        |
| <i>Pinus nigra</i> Arnold                                                                                               | Pinaceae         | S. Eur.       |
| <i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco                                                                               | Cupressaceae     | Chine         |
| <i>Polygala myrtifolia</i> L.                                                                                           | Polygalaceae     | S. Af.        |
| <i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)                                                                | Anacardiaceae    | N. Am.        |
| <i>Ricinus communis</i> L.                                                                                              | Euphorbiaceae    | Af. trop.     |
| <i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser                                                                                | Brassicaceae     | Méd. orient.  |
| <i>Rumex patientia</i> L.                                                                                               | Polygonaceae     | S.-E. Eur.    |
| <i>Secale montanum</i> Guss.                                                                                            | Poaceae          | Médit.        |
| <i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.) | Asteraceae       | E. et C. Eur. |
| <i>Setaria faberi</i> F. Hermann                                                                                        | Poaceae          |               |
| <i>Solanum bonariense</i> L.                                                                                            | Solanaceae       | S. Am.        |
| <i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger                                                                               | Solanaceae       | S. Af.        |
| <i>Solanum mauritianum</i> Scop.                                                                                        | Solanaceae       | Am. centr.    |
| <i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.                                                                                     | Poaceae          | E. Médit.     |
| <i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze                                                                       | Poaceae          | Paatropical   |
| <i>Tagetes minuta</i> L.                                                                                                | Asteraceae       | S. Am.        |
| <i>Tropaeolum majus</i> L.                                                                                              | Tropaeolaceae    | S. Am.        |
| <i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney                                                                   | Asteraceae       | Am. trop.     |
| <i>Veronica peregrina</i> L.                                                                                            | Scrophulariaceae | N. et S. Am.  |
| <i>Veronica persica</i> Poir.                                                                                           | Scrophulariaceae | S.-W. Asie    |
| <i>Xanthium spinosum</i> L.                                                                                             | Asteraceae       | S. Am.        |



PREFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Sitra SARANGA  
téléphone : 01 60 56 71 38  
[sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr)



Vaux-le-Pénil, le - 2 OCT. 2018

**Objet :** Porter à connaissance des risques technologiques  
Société MENDES à Montereau-Fault-Yonne

**Pièce jointe :** - plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme  
- Annexe 1 De l'étude de dangers listant la liste des phénomènes dangereux

Monsieur le Maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie a identifié dans son rapport daté du 10 janvier 2014, la présence de zones de risques autour de la Société MENDES située à Montereau-Fault-Yonne .

La circulaire ministérielle n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

L'activité de la Société MENDES située sur le territoire de Montereau-Fault-Yonne, limitrophe avec votre commune, peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type toxique, pourraient sortir des limites de sa propriété et impacter votre territoire. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent quatre zones à risques dont les périmètres sont reportés sur le plan synthétique joint au présent courrier.

***Ces 4 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.***

Monsieur Denis MIGUET  
Maire de Cannes-Écluse  
67 rue Désiré Thoison

77 130 CANNES-ÉCLUSE

Le maire de Montereau-Fault-Yonne est informé que ces 4 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme de sa commune.

En ce qui concerne la commune de CANNES-ECLUSE, seule la zone en vert clair sur le plan, joint au présent courrier, a une petite incidence sur votre territoire. Cette portion est répertoriée en zone naturelle de votre PLU.

**Cette zone vert clair** correspond à une zone de dangers significatifs exposé au seuil des effets irréversibles correspondant au risque toxique de probabilité E, soit un événement possible mais extrêmement peu probable. **Dans cette zone, le document d'urbanisme peut prévoir l'autorisation de nouvelles constructions.**

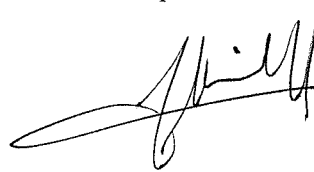
Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent pas être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Si à l'avenir, vous envisagiez une modification de votre PLU, il vous appartiendrait alors d'informer les éventuels acteurs économiques de l'existence de cette zone à risques afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause mettre en œuvre les dispositions les plus adéquates pour assurer au mieux la sécurité de leurs personnels.

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires, Service Territoire Aménagement et Connaissances (S.T.A.C.), est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener sur votre document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des territoires

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned below the title of the Director of Territorial Departments.

Copie : S.T.A.C.

D.R.I.E.E. UT 77

# Annexe 1 Phénomènes dangereux dont les effets sortent des limites de propriété

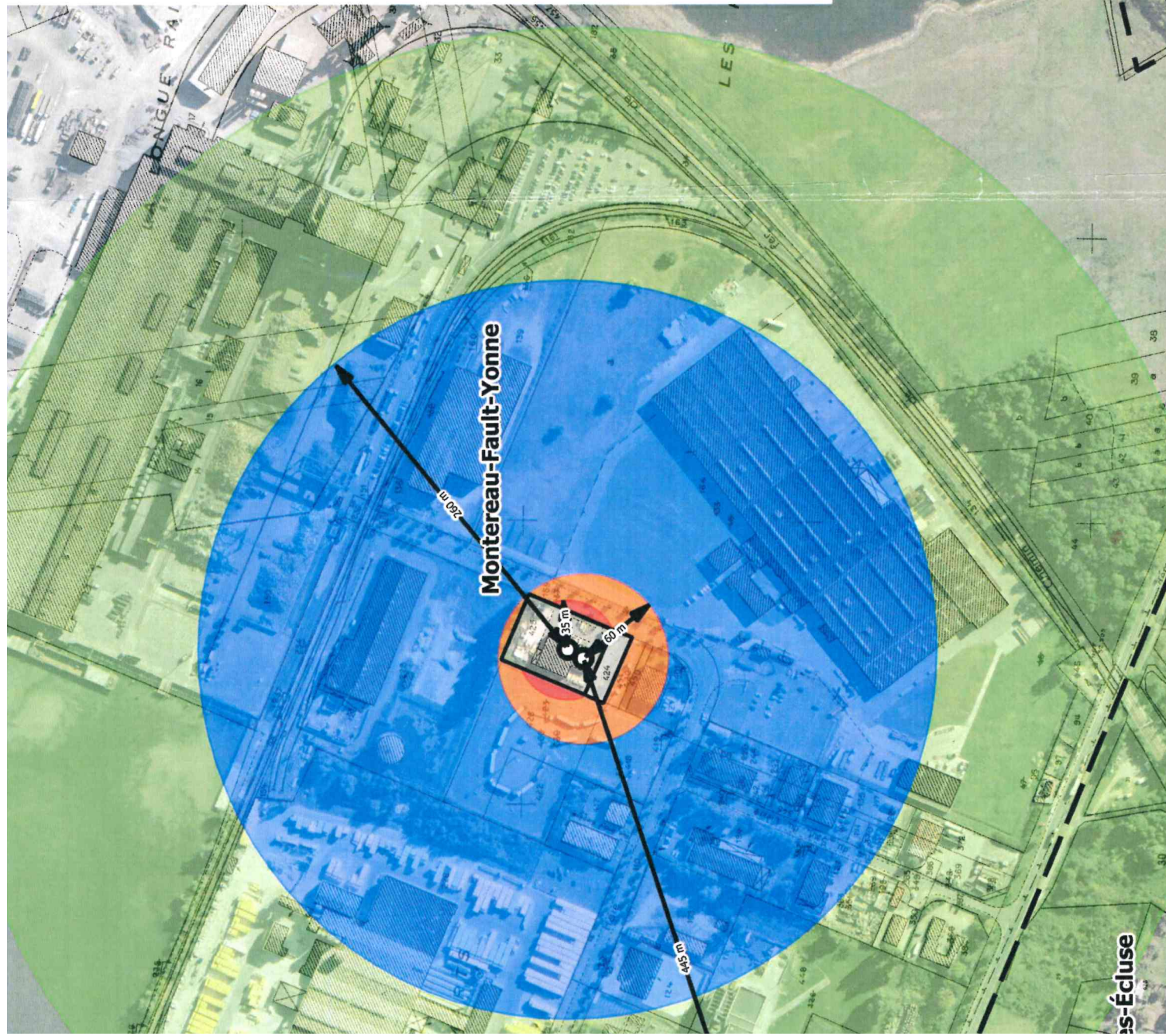
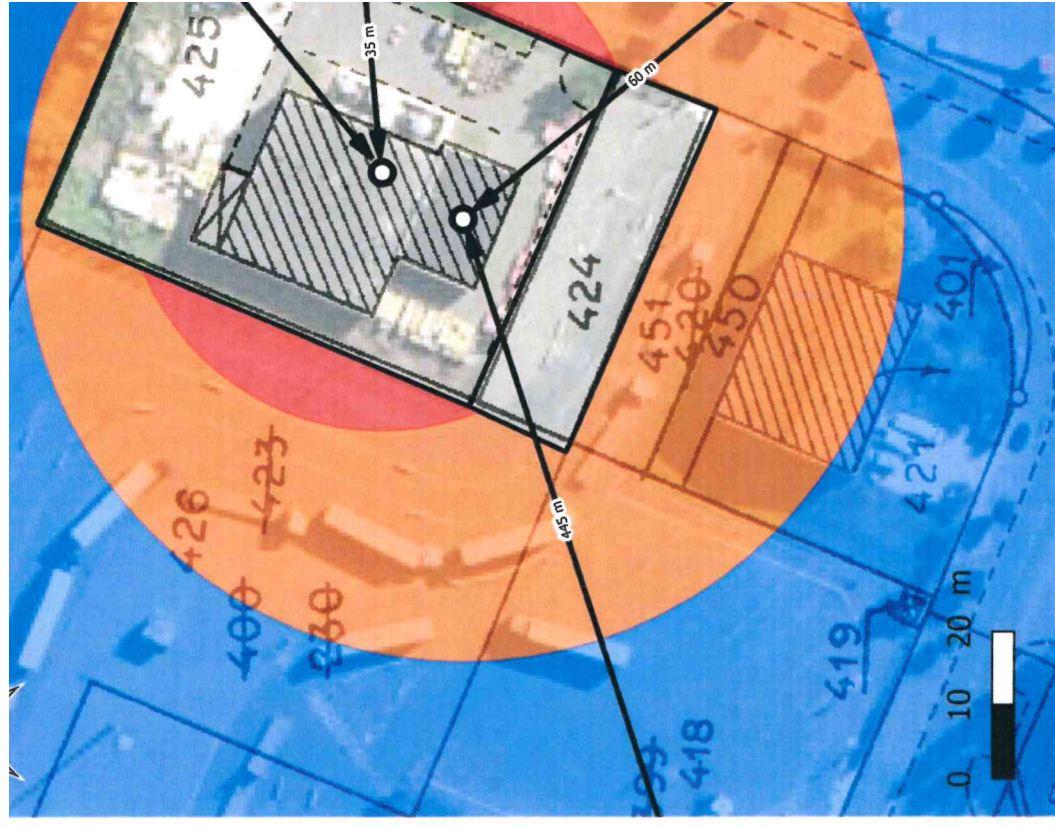
| N° du Ph.D. | Phénomènes dangereux                                                               | Probabilité | Type d'effet | Effet Très Grave        | Effet Grave | Effet Significatif | Bris de Vitres | Cinétique |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------|-------------|--------------------|----------------|-----------|
|             |                                                                                    |             |              | Distances en mètres (*) |             |                    |                |           |
| 1           | Rupture de confinement du raccord camion-citerne / flexible                        | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 2           | Rupture de confinement du conteneur dans le bâtiment de confinement                | E           | Toxique      | 60                      | 65          | 445                | -              | rapide    |
| 3           | Rupture de confinement d'une canalisation de SO2 dans le bâtiment de confinement   | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 4           | Rupture de confinement d'un(e) vanne/clapet de SO2 dans le bâtiment de confinement | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 5           | Rupture de confinement du raccord conteneur/flexible                               | D           | Toxique      | 9                       | 11          | 57                 | -              | rapide    |
| 6           | Rupture de confinement d'une canalisation de SO2 dans le bâtiment principal        | D           | Toxique      | 35                      | 40          | 260                | -              | rapide    |
| 7           | Rupture de confinement d'une vanne de SO2 dans le bâtiment principal               | D           | Toxique      | 35                      | 40          | 260                | -              | rapide    |
| 8           | Rupture de confinement du conteneur à l'extérieur                                  | E           | Toxique      | 60                      | 65          | 445                | -              | rapide    |

- ◆ D : événement très improbable
- ◆ E : événement possible mais extrêmement peu probable

(\*) Les distances d'effets des phénomènes dangereux résultent de modélisations en référence aux seuils prédéfinis par l'arrêté du 29 septembre 2005 et sont relatifs aux différents effets suivants :

- > Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets toxiques
  - les seuils des effets irréversibles (SEI) délimitent la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
  - les seuils des effets létaux (SEL) correspondant à une CL 1 % délimitent la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
  - les seuils des effets létaux significatifs (SELS) correspondant à une CL 5 % délimitent la « zone des dangers très graves pour la vie humaine ».
- > Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets de surpression, pour les effets sur l'homme
  - 20 hPa ou mbar, seuils des effets délimitant la zone des effets indirects par bris de vitre sur l'homme
  - 50 hPa ou mbar, seuils des effets irréversibles délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
  - 140 hPa ou mbar, seuil des effets létaux délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
  - 200 hPa ou mbar, seuil des effets létaux significatifs délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine »
- > Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets thermiques, pour les effets sur l'homme
  - 3 kW/m², seuil des effets irréversibles délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
  - 5 kW/m², seuil des effets létaux délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
  - 8 kW/m², seuil des effets létaux significatifs délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine »







# Plan Local d'Urbanisme

*CANNES -  
ECLUSE*

| ELABORATION                       | 1 ère REVISION                                  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| prescrite le :<br>27 janvier 2005 | prescrite le :<br>10 décembre 2015              |
| arrêtée le :<br>3 juillet 2007    | arrêtée le :<br>12 juillet 2017                 |
| approuvée le :<br>22 janvier 2008 | approuvée le :<br>12 juin 2018                  |
| modifiée le :<br>22 juin 2016     | modifiée le :<br>13 janvier 2020                |
| arrêtée le :                      | modification simplifiée le :<br>7 novembre 2023 |
| approuvée le :                    | mise à jour le :<br>7 mars 2023                 |

PIECE N° 4

REGLEMENT

(Extrait)

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

VU pour être annexé à la délibération du :  
7 novembre 2023

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

|           |                                                                                                          |   |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Article 1 | - Champ d'application territorial et juridique du Plan .....                                             | 2 |
| Article 2 | - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols ..... | 2 |
| Article 3 | - Division du territoire en zone et documents annexes .....                                              | 3 |
| Article 4 | - Adaptations mineures et dérogations.....                                                               | 5 |
| Article 5 | - Reconstruction à l'identique .....                                                                     | 5 |
| Article 6 | - Protection des mares .....                                                                             | 5 |
| Article 7 | - Desserte des véhicules incendie.....                                                                   | 6 |
| Article 8 | - Protection des vestiges archéologiques.....                                                            | 6 |

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

|              |                                               |    |
|--------------|-----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone UA ..... | 9  |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone UB ..... | 21 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone UE ..... | 33 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone UX ..... | 41 |

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

|              |                                                |    |
|--------------|------------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone 1AU ..... | 52 |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone 2AU ..... | 63 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone A.....    | 67 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone N.....    | 78 |

### DEFINITIONS et annexes .....

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| ANNEXES II et III : argiles ..... | 98  |
| ANNEXE IV : zones humides .....   | 101 |
| ANNEXES complémentaires .....     | 103 |

\*

\*

\*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CANNES-ÉCLUSE.

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

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

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

Toutefois :

- 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
- 2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

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

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

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

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

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

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

- L'article L442-14<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

---

<sup>1</sup> Article L442-14 : Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

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

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

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

**Article L152-7 :** Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8o Les zones d'aménagement concerté ;

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

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

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

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

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

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

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

1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

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

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

|   |             |                                 |     |
|---|-------------|---------------------------------|-----|
| - | la zone 1AU | référéncée au plan par l'indice | 1AU |
| - | la zone 2AU | référéncée au plan par l'indice | 2AU |
| - | la zone A   | référéncée au plan par l'indice | A   |
| - | la zone N   | référéncée au plan par l'indice | N.  |

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **Article L111-16**



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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

#### **Article R111-23**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

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

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

## **ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES**

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

## **ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986<sup>2</sup>, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

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

<sup>2</sup> Pour l'application de l'article 3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :

A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).  
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

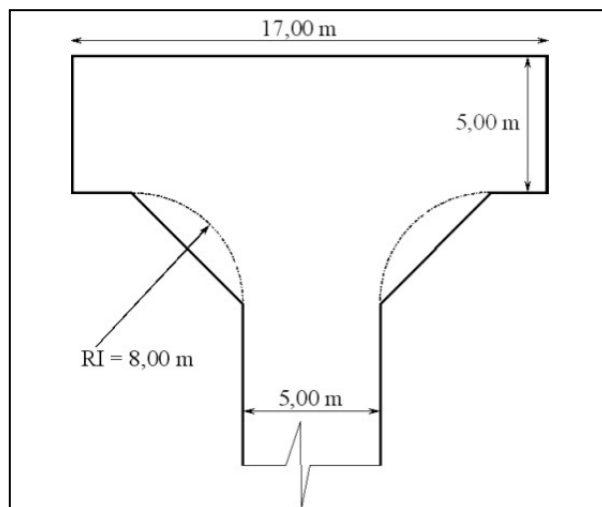
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;  
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;  
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R  
dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;  
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;  
Pente inférieure à 15 p. 100.

B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).  
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

La longueur minimale est de 10 mètres ;  
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;  
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;  
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;  
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.  
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.  
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.  
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.

En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisième de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.



## **ARTICLE 8 : PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Adresse du service responsable : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS. Service Départemental d'Archéologie de Seine-et-Marne. 248, avenue Charles Prieur - BP 48. 77196. DAMMARE-LES-LYS.

\*

\* \*

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **ET AUX ZONES NATURELLES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

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

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

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

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

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

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

- Zone 1AU : zone à urbaniser mixte habitat - activités
- Zone 2AU : zone à urbaniser différée
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations d'ensembles (lotissements ou ensembles de constructions groupées). Cette zone, implantée en continuité avec les zones urbanisées existantes et suivant un principe d'enveloppe urbaine, est destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

Après réalisation des équipements nécessaires (création ou renforcement des réseaux et voiries), les constructions sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble, définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L331-1 et suivants L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Tout permis d'aménager pourra faire l'objet d'un projet urbain partenarial ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée instaurée par délibération du Conseil Municipal. L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les périmètres de protection acoustique définis par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, des prescriptions concernant l'isolement des constructions à usage d'habitation sont imposées.

L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels ou agricoles,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

#### **1.2 - Sont autorisés sous conditions :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

**1.2.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et du respect des principes de composition urbaine exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation, et sous la forme de constructions clés en main, conformément aux orientations du PADD, page 15 :**

- Pour la destination habitation : logement, hébergement.

En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, *sauf dans le cas de bâtiments à usage de logements collectifs*.

- Destination commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- hébergement hôtelier, touristique
- cinéma

- Destination équipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

- Destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- bureau,
- centre congrès et d'exposition,
- industries **et entrepôts**, à condition qu'ils ne présentent aucun risque de nuisance pour le voisinage (**risques importants d'explosion ou d'incendie**, bruits, rejets, odeurs, fumées, pollution thermique ou lumineuse) et qu'ils soient compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers (**défense-incendie comprise, réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m<sup>3</sup>, existante ou à la charge du demandeur**).

- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.

### **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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



Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 - Majorations de volume constructible.

En cas de réponse à la totalité des incitations relatives aux performances énergétiques (article 4.3 ci-après), la surface de plancher autorisée sera majorée de 20%, sans toutefois pouvoir excéder les hauteurs maximales autorisées.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 3.1 - Emprise au sol.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage autre que le logement ne doit pas excéder 15 mètres et la cote 85 mètres N.G.F.

Pour les constructions à usage de logement, la hauteur est limitée à R + 1 + Comble ou R + 2, et 11 mètres au faîtage, sauf pour les opérations spécifiques (type béguinages), pour lesquelles une hauteur supérieure sera autorisée, sans pouvoir excéder celle définie au premier alinéa.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

En bordure de la RD 606, un recul de 30 mètres minimum est imposé.

Par rapport aux autres voies, la marge de reculement sera de 10 mètres minimum dans la partie affectée aux activités, et 6 mètres dans la partie affectée au logement. *Une implantation à l'alignement ou en retrait est toutefois autorisée pour les garages, ou si cette disposition est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

L'implantation des constructions est autorisée sur au plus une limite séparative latérale aboutissant aux voies. Sur les autres limites séparatives, une marge de recul de 6 mètres minimum est imposée. *Cette marge pourra être réduite à 2,5 mètres en cas de mur aveugle ou de jours de souffrance. Une implantation sur les deux limites séparatives est toutefois autorisée si cette disposition est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation.*

Un recul d'au moins 6 mètres est imposé par rapport aux limites de la zone UE b.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Les constructions non contiguës s'implanteront en respectant une distance minimale de 4 mètres entre chaque bâtiment.

## **ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

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

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale de la hauteur de façade du bâtiment.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

Pour les annexes, accolées ou non, les pentes pourront être inférieures à 35°.

Les débords de toits sur pignons des constructions nouvelles seront limités à 40 cm.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile, sur les constructions présentant plus de 10 mètres de façade.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

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

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

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

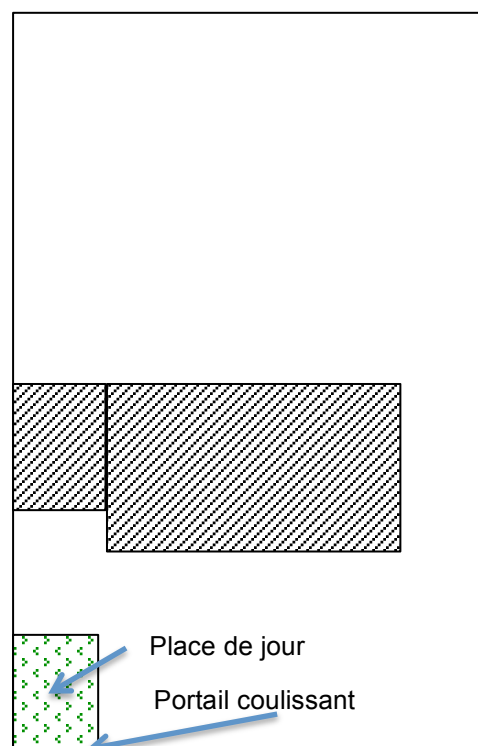
Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique. Le portail sera placé en regard des places de stationnement identifiées sur la propriété.

En cas d'aménagement de places de stationnement dites de journée (aménagées par un recul de la clôture), celles-ci pourront être fermées par un portail coulissant.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.3.3.

### Dispositions diverses



Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront dissimulées de la voie publique. L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bioclimatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Les plantations devront respecter les principes exposés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT**

6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

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

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

#### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée *pour quatre lots ou parcelles privatives*, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

#### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m2 de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

#### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement.

Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m2 par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m2.

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m2 de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

#### Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers, avec un minimum d'une place pour *100 mètres carrés de surface de plancher pour l'artisanat et 150 m2 pour l'industrie*.



Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de *50 mètres carrés de surface de plancher*.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de commerce n'excède pas *50 mètres carrés dans une même construction*.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions de livraisons et véhicules utilitaires divers.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

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

- une chambre d'hôtel (ou gîtes ruraux ou chambres d'hôtes) ;
- 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de jeux, dancing, etc.
- trois places de salle de spectacle.

Etablissement d'enseignement :

Il sera créé au moins :

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

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues. Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

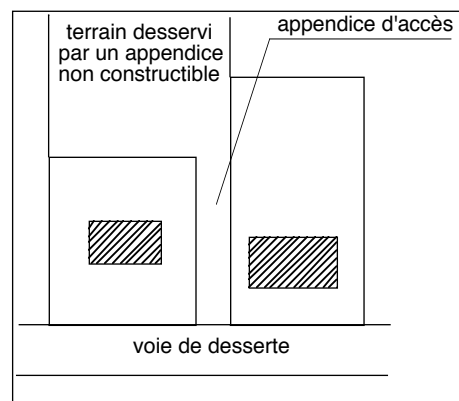
Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité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

- L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Dans les autres cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise,
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner si elles se terminent en impasses.



Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Aucun accès *privatif* direct ne sera autorisé sur la RD 606.

## **ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### • Alimentation en eau potable

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

### • Assainissement

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

La desserte de la zone par le réseau gaz est imposée. En outre, l'apport en énergie par le solaire et la géothermie sera privilégié.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

### **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

- Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations rurales de culture ou d'élevage.

La valeur agronomique élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

La zone A identifie des bâtiments qui, dans le cadre des articles L151-11 du code de l'urbanisme, pourront connaître un changement de destination (bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement), en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destinations ne compromettant pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

Cette zone est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

Cette zone comporte des zones humides fonctionnelles à enjeux identifiées par Seine-et-Marne Environnement et repérées par une "prescription surfacique" sur les plans.

La zone A comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

\*

\*                      \*

## **SECTION I**

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

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

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.
- Risques technologiques Société Mendès à Montereau-Fault-Yonne : la zone A est concernée par la zone vert clair, dite de préconisation 4 (lettre de la DDT en date du 2 octobre 2018, en annexe au présent règlement).

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

• En outre, dans l'ensemble de la zone A et particulièrement dans les secteurs identifiés comme zone humide :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).
- Sont interdits sauf s'ils répondent strictement aux exceptions autorisées à l'article 2 :

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

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;

- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

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

## **1.2 - Sont soumis à conditions :**

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

- Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles, mais à condition que ces dernières s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer, à moins que des gênes, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable.

- Les installations et dépôts non classés au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

- Les aménagements et extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher des bâtiments d'habitation existants et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leurs annexes, accolées ou non, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La réaffectation des bâtiments désignés sur les documents graphiques comme « bâtiments agricoles, changements de destination réglementés », soit pour des utilisations qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (article L311-1 du code rural), soit dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article 15 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003) ou la qualité paysagère du site, dans les limites suivantes :

- destinations autorisées : artisanat non nuisant, commerces, bureaux, logement, hébergement hôtelier et touristique ; **équipements d'intérêt collectif et services publics** ;
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux (défense-incendie comprise, réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie, de typologie-morphologie, comme de décor architectural des bâtiments. *Leur démolition est interdite.*

- Ensemble de la zone :

- Dans les zones concernées par le P.L.U. : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

- Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux et leurs annexes, à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer.



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

• Dans les territoires soumis à des **risques d'inondation** de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;  
. les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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

. les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux ;

. tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés ;

. les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation ;

. les constructions et aménagement en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

- . l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;
- . les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

• De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles suivantes (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).

Ces règles sont les suivantes :

- La zone rouge (zone 1) couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

- La zone orange (zone 2) couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

- Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

• En outre, dans l'ensemble de la zone A et particulièrement dans les secteurs identifiés comme zone humide :

Sont autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

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

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

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

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

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

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

## 2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

- Il n'est pas fixé de règle.

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes : la hauteur des constructions voisines pour les constructions à usage d'habitation ; 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

La hauteur des aménagements, extensions et annexes, autorisés à l'article 1.2.1, est limitée à celle de la construction d'habitation existante.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

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

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 10 mètres. Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 1403, de la RD 606 (ex RN 6) et de la RD 411.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions venant s'implanter dans le prolongement visuel de constructions voisines ou existantes sur la propriété ;
- pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

#### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

#### Clôtures

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article A.1.2.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits sur l'alignement actuel ou futur. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la

parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

#### Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

L'ensemble des dispositions du présent article pourra ne pas être imposé en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques.

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

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles A 1.2 issues du PIG et A.4.2 ci-avant (clôtures et dispositions diverses).

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

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

##### Espaces boisés classés

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

##### Plantations

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

En cas de projet d'occupation ou d'utilisation des terrains identifiés en "élément de paysage à protéger", figurant au plan de zonage, les arbres les plus représentatifs, en termes de hauteur, d'essence ou d'état phytosanitaire, seront repérés sur la demande d'autorisation et seront soit maintenus, soit remplacés par des plantations équivalentes, avec une localisation sur le terrain qui pourra toutefois être différente.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

La création de mares, noues et fossés est recommandée. Ils seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique, sauf dans le cadre de l'aménagement de circulations douces.

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures). Le long des rus seules les haies végétales sont autorisées.

### **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, présentant une emprise au moins égale à 3,5 mètres. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.



Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

## **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Remarque importante :

Pour tous renseignements ou avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne HTB, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local d'ELCA : GET Champagne-Morvan - 10, route de Luyère BP 29 - 10 150 Crenay (tel : 03.25.76.43.30).

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

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

### **2 - Assainissement**

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

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

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

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. A cet effet, les mares existantes et identifiées au plan de zonage seront conservées et entretenues.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

- Réseaux divers :

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\*

\*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

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

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

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

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

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

### 3 - EMBLEMENTS RESERVES

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

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître

à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

#### 4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 7 - VOIES PRIVEES

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

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

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

-----

## ANNEXE I

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

-----

#### Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

\*

\*

\*



## PARTICIPATIONS

### ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

### ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

### ARTICLE L.332-9

Abrogé.

### ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

#### ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\*

\*

## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

### ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

### ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

### ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils

généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011



La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

\*

\*

\*

| Pour information NORMES MINIMALES HLM |           |                    |                          |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|
| type                                  | Nb pièces | surface mini. neuf | surface mini. rénovation |
| T 1                                   | 1         | 30 m <sup>2</sup>  | 27 m <sup>2</sup>        |
| T 2                                   | 2         | 46m <sup>2</sup>   | 41m <sup>2</sup>         |
| T 3                                   | 3         | 60m <sup>2</sup>   | 54m <sup>2</sup>         |
| T 4                                   | 4         | 73m <sup>2</sup>   | 66m <sup>2</sup>         |
| T 5                                   | 5         | 88m <sup>2</sup>   | 79m <sup>2</sup>         |
| T 6                                   | 6         | 99m <sup>2</sup>   | 89m <sup>2</sup>         |
| T 7                                   | 7         | 114m <sup>2</sup>  | 103m <sup>2</sup>        |

## **ANNEXE II : ARGILES**

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### ANNEXE III

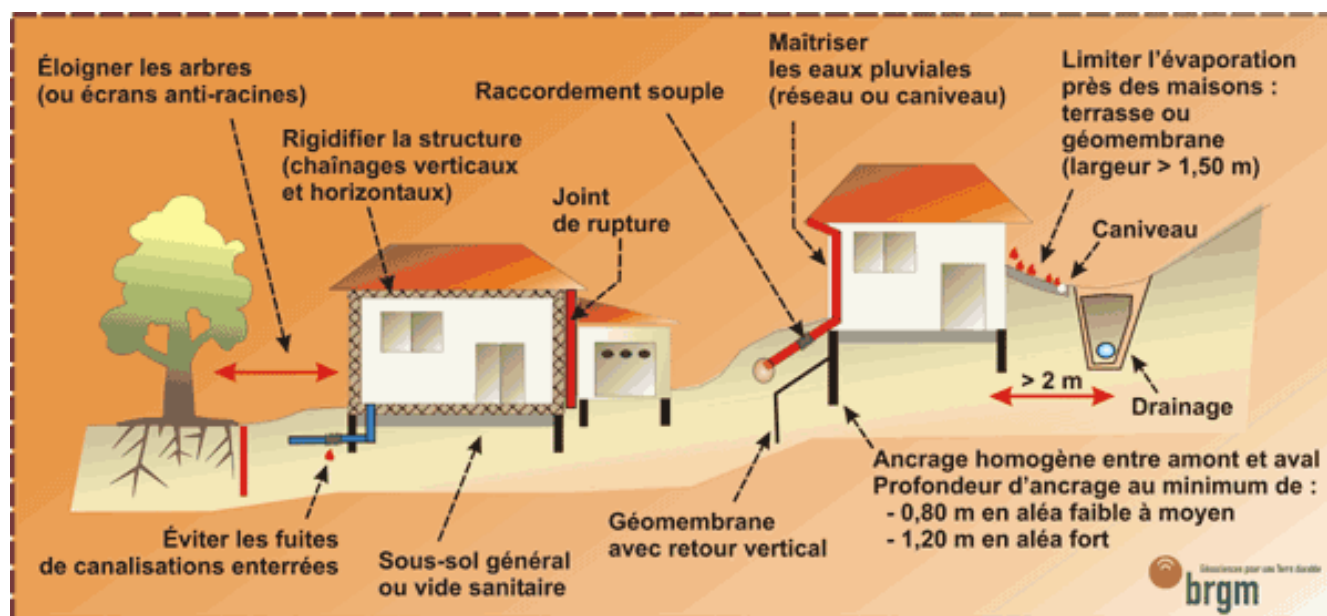
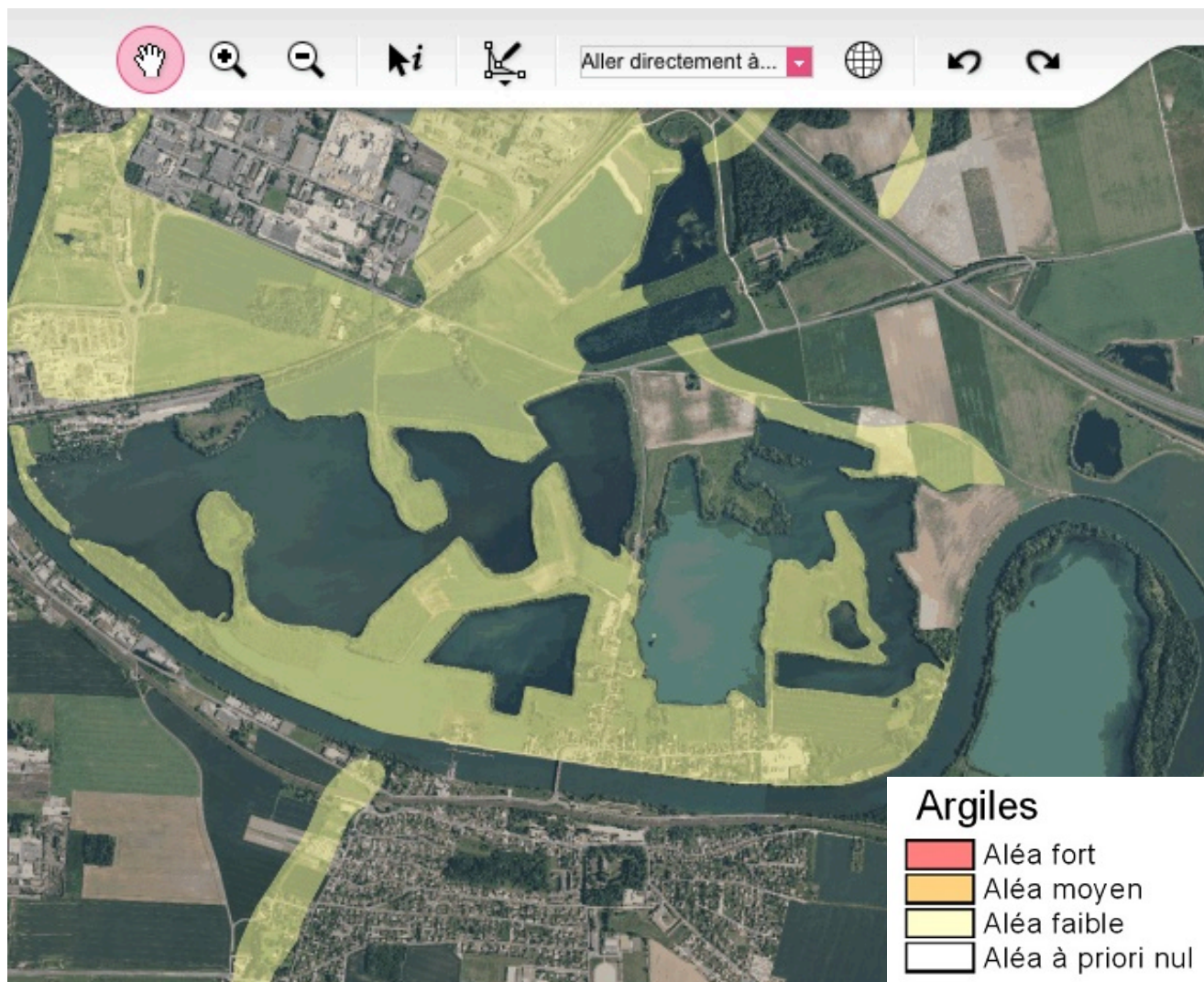
#### CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)





## "LOUPE" SUR LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE



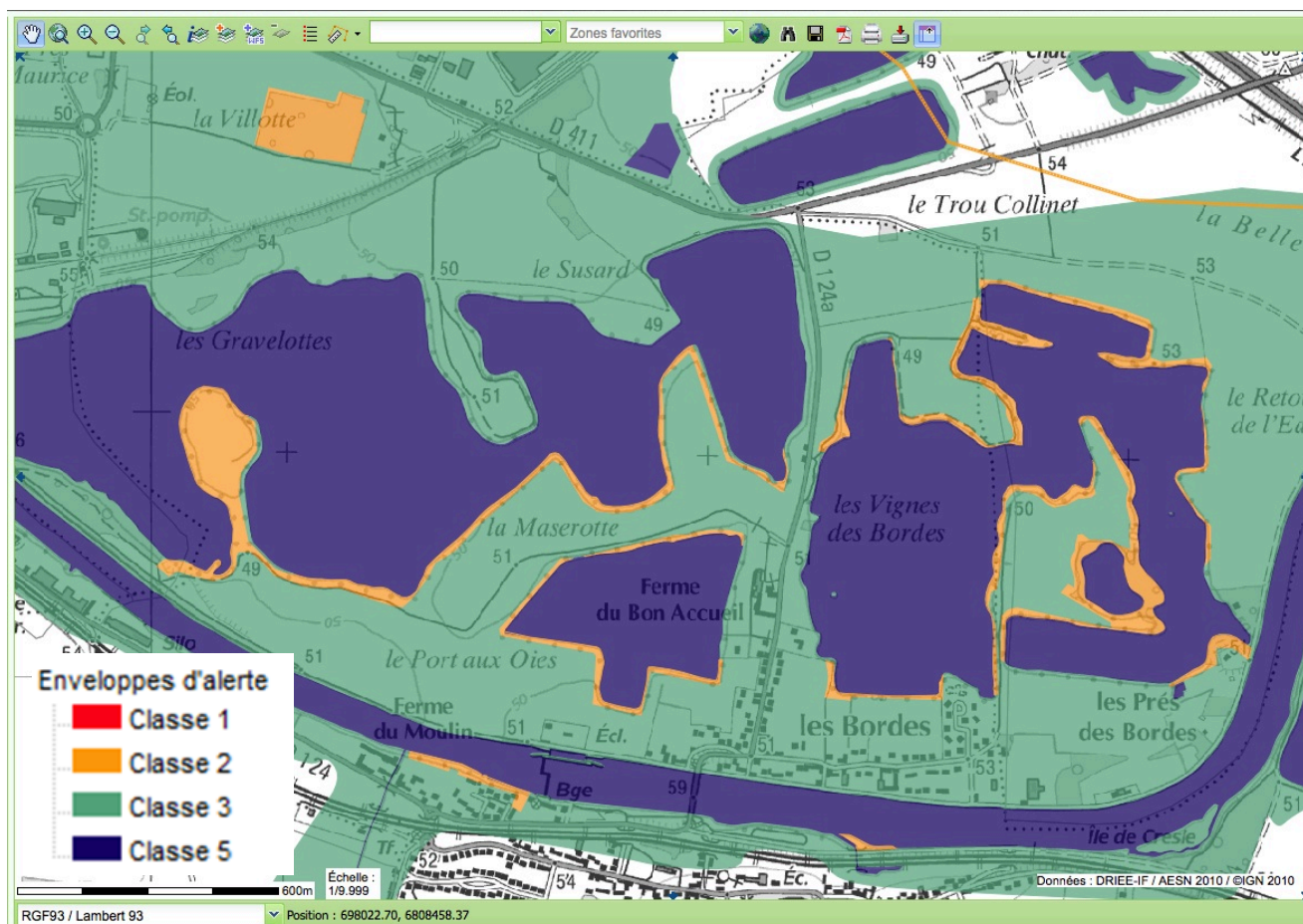


## ANNEXE IV

CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE



"LOUPE" SUR LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE



Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé.

| Classe       | Type d'information                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Surface (km2) | % de l'Ile-de-France |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Classe 1     | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1             | 0,01 %               |
| Classe 2     | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul> | 227           | 1,9 %                |
| Classe 3     | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2 439         | 20,1 %               |
| Classe 4     | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9 280         | 76,5 %               |
| Classe 5     | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 182           | 1,5%                 |
| <b>Total</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>12 129</b> | <b>100 %</b>         |



# Plan Local d'Urbanisme

*CANNES -  
ECLUSE*

| ELABORATION                       | 1 ère REVISION                                  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------|
| prescrite le :<br>27 janvier 2005 | prescrite le :<br>10 décembre 2015              |
| arrêtée le :<br>3 juillet 2007    | arrêtée le :<br>12 juillet 2017                 |
| approuvée le :<br>22 janvier 2008 | approuvée le :<br>12 juin 2018                  |
| modifiée le :<br>22 juin 2016     | modifiée le :<br>13 janvier 2020                |
| arrêtée le :                      | modification simplifiée le :<br>7 novembre 2023 |
| approuvée le :                    | mise à jour le :<br>7 mars 2023                 |

PIECE N° 4

REGLEMENT

(Extrait)

agence d'aménagement et d'urbanisme



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

VU pour être annexé à la délibération du :  
15 septembre 2025

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

|           |                                                                                                         |   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Article 1 | - Champ d'application territorial et juridique du Plan .....                                            | 2 |
| Article 2 | - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols..... | 2 |
| Article 3 | - Division du territoire en zone et documents annexes .....                                             | 3 |
| Article 4 | - Adaptations mineures et dérogations .....                                                             | 5 |
| Article 5 | - Reconstruction à l'identique.....                                                                     | 5 |
| Article 6 | - Protection des mares.....                                                                             | 5 |
| Article 7 | - Desserte des véhicules incendie .....                                                                 | 6 |
| Article 8 | - Protection des vestiges archéologiques .....                                                          | 6 |

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

|              |                                              |    |
|--------------|----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone UA..... | 9  |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone UB..... | 21 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone UE..... | 33 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone UX..... | 41 |

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

|              |                                               |    |
|--------------|-----------------------------------------------|----|
| Chapitre I   | - Dispositions applicables à la zone 1AU..... | 52 |
| Chapitre II  | - Dispositions applicables à la zone 2AU..... | 63 |
| Chapitre III | - Dispositions applicables à la zone A .....  | 67 |
| Chapitre IV  | - Dispositions applicables à la zone N .....  | 78 |

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| <b>DEFINITIONS et annexes .....</b> | <b>87</b> |
|-------------------------------------|-----------|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| ANNEXES II et III : argiles..... | 98 |
|----------------------------------|----|

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| ANNEXE IV : zones humides ..... | 101 |
|---------------------------------|-----|

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| ANNEXES complémentaires..... | 103 |
|------------------------------|-----|

\*

\*

\*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CANNES-ÉCLUSE.

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

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

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

Toutefois :

- 1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
- 2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

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

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

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- L'article L442-14<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

#### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES**

---

<sup>1</sup> Article L442-14 : Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

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

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

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

**Article L152-7 :** Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8o Les zones d'aménagement concerté ;

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

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

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

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

130 Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial me

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

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

10 Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

20 Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

30 Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

40 Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

50 Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

60 Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

70 Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

80 Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

90 Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

100 Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

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

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

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

|               |                                 |     |
|---------------|---------------------------------|-----|
| - la zone 1AU | référéncée au plan par l'indice | 1AU |
| - la zone 2AU | référéncée au plan par l'indice | 2AU |
| - la zone A   | référéncée au plan par l'indice | A   |
| - la zone N   | référéncée au plan par l'indice | N.  |

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

### **Article R111-23**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

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

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

## **ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES**

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

## **ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986<sup>2</sup>, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

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

<sup>2</sup> Pour l'application de l'article 3 ci-avant, les voies d'accès sont définies comme suit :

A. - Voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie (voie engins).  
La voie engins est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

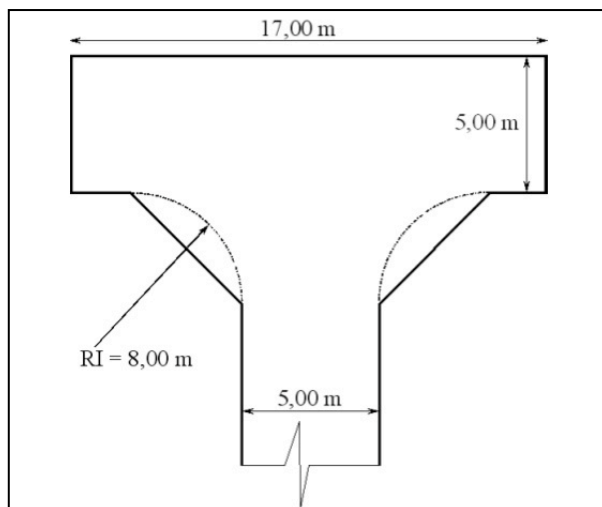
Largeur : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues ;  
Force portante calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres) ;  
Rayon intérieur minimum R : 11 mètres ; Surlargeur S = 15/R  
dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;  
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;  
Pente inférieure à 15 p. 100.

B. - Voie utilisable pour la mise en station des échelles (voies échelles).  
La " voie échelles " est une partie de la " voie engins " dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

La longueur minimale est de 10 mètres ;  
La largeur, bandes réservées au stationnement exclues, est portée à 4 mètres ;  
La pente maximum est ramenée à 10 p. 100 ;  
La résistance au poinçonnement est fixée à 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre ;  
Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours (voie engins). Les voies échelles peuvent soit être parallèles, soit perpendiculaires à la façade desservie.  
Voies parallèles : leur bord le plus proche doit être à moins de 8 mètres et à plus de 1 mètre de la projection horizontale de la partie la plus saillante de la façade pour l'emploi des échelles de 30 mètres.  
La distance est réduite à 6 mètres pour les échelles de 24 mètres et à 3 mètres pour les échelles de 18 mètres.  
Voies perpendiculaires : leur extrémité doit être à moins de 1 mètre de la façade et elles doivent avoir une longueur minimale de 10 mètres.

En outre, dans le cas où le maire décide que les bâtiments classés en troisième famille B peuvent être soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A (conformément au troisième alinéa du troisième paragraphe de l'article 3), ne sont considérées comme accessibles que les logements dont un point d'accès (bord de la fenêtre ou châssis) est situé, en projection horizontale, à moins de 6 mètres du bord de la voie pour l'emploi des échelles de 30 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres pour les échelles de 24 mètres et nulle pour les échelles de 18 mètres. Toutefois, sont également considérés comme accessibles les logements dont le point d'accès, bien que situé au delà des distances fixées ci-dessus, permet néanmoins de les atteindre par un parcours sûr (balcon filant, passerelle, terrasse).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.



## ARTICLE 8 : PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Adresse du service responsable : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS. Service Départemental d'Archéologie de Seine-et-Marne. 248, avenue Charles Prieur - BP 48. 77196. DAMMARE-LES-LYS.

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

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

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

- Zone UA : centre ancien de l'agglomération (noyau villageois).
- Zone UB : périphérie résidentielle de la ville
- Zone UE : correspond aux secteurs d'équipements collectifs.
- Zone UX : correspond aux secteurs voués aux activités diverses.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas d'insuffisance de la desserte en voirie et réseaux divers, les extensions et renforcements de réseaux éventuels peuvent s'effectuer dans le cadre notamment de l'application de l'article L332-6 du Code de l'Urbanisme (dispositions rappelées en annexe).

\*

\* \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu, créée en grande partie par des habitations et lotissements récents.

Elle est divisée en *quatre* secteurs :

- Le secteur UB a, situé au sud-est et au sud-ouest de la zone UA, constitué de lotissements anciens et de maisons d'habitation édifiées au coup par coup.
- Le secteur UB b, au lieu-dit "Les Bordes", situé en zone inondable, où l'habitat est plus diffus. Une partie de la zone UB a est située en zone de grand écoulement.

Cette zone est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

- Le secteur UB c, entre la rue de la Garenne et le Chemin des Cailloux, au parcellaire exigu.
- *Le secteur UB d, de reconversion d'un site récemment rattaché à la commune de Cannes-Ecluse.*

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que cette zone est bordée par la ligne SNCF Paris-Lyon et par la RD 606, soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral de classement des infrastructures terrestres au regard du bruit (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, en annexe au présent règlement).

La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

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

2o Pour la destination habitation : logement, hébergement.

3o Destination commerce et activités de service : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

\*

\*

\*

## **SECTION I**

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-après sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière.

Pour la destination commerce et activités de service *et en dehors du secteur UB d* : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

Pour la destination autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, bureau, centre congrès et d'exposition.

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes.

L'ouverture et l'exploitation de carrières et sablières.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

- Sauf pour les activités ayant recours au transport fluvial, ainsi que les aménagements, installations et constructions nécessaires à cette exploitation, toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge de l'Yonne et des plans d'eau.

Zones traversées par le gazoduc : arrêté préfectoral n° 2023/04/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023.

Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou distributeur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur ou distributeur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 k) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 35 m2 de surface de plancher.

- L'aménagement des constructions existantes lors de l'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone, ainsi que leur extension mesurée.

- Mise à jour Plan Local d'Urbanisme de CANNES-ECLUSE - Règlement - janvier 2022

- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées à caractère nuisible à diminuer les nuisances et à améliorer l'aspect des constructions et installations.

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

- Les constructions à usage d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires au commerce autorisé, et avec une superficie maximale de plancher inférieure à celle du commerce considéré.

• En outre, dans le secteur UBd, sous réserve du respect des dispositions des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage de logement, ainsi que les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration.

• Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de l'Yonne et délimités au document graphique n° 5-D.2, les occupations et utilisations du sol autorisées aux paragraphes 2 et 3 ci-dessus sont soumises aux conditions définies par l'arrêté préfectoral 94.DAE.1.URB n° 96 en date du 7 décembre 1994, modifié par arrêté 95.DAE.1.URB n° 63 en date du 18 mai 1995, qui a qualifié de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables de la vallée de l'Yonne.

A savoir :

- 1 - Prescriptions applicables à toutes les zones inondables :

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

. l'impact de ces constructions et ouvrages sur les risques d'inondation et l'écoulement des eaux ;  
 . les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre, préservant les capacités d'écoulement des eaux et d'expansion des crues et les mesures qui permettront aux constructions et ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1910, prise comme crue de référence.

Par ailleurs les sous-sols sont interdits. Le premier niveau de plancher de toutes constructions qui peuvent être autorisées sera placé au moins à 0,20 m au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

- 2 - Prescriptions applicables dans les zones soumises aux aléas les plus forts (zones A ou B) :

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extension de l'emprise au sol des constructions existantes sont interdites.

Toutefois peuvent y être autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux :

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



- 3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champs d'inondation inférieure ou égale à 1 m lors de la crue de référence :

a) Dans les secteurs de ces zones urbanisés et urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, les constructions et ouvrages autorisés doivent respecter les prescriptions définies au § 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisables selon le Schéma Directeur de la Région Ile de France, peuvent être autorisés à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ou en provoquer de nouveaux, de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre de manière sensible les champs d'inondation :

. l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes et légalement autorisées ;  
. les travaux, constructions, ouvrages et aménagement autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

Dans ces secteurs non urbanisés, toutes constructions nouvelles autres que celles définies ci-dessus sont interdites.

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **3.1 - Emprise au sol.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

• L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Pour les constructions à usage d'activité existantes, cette emprise pourra être portée à 50 %.

Les constructions ou ensembles de constructions accolées à usage d'habitation ne pourront présenter une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> par unité. Les terrassements nécessaires aux mesures de protection contre les inondations ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette emprise au sol.

• Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;  
- la reconstruction, dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;  
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur d'une construction mesure la dimension verticale, prise depuis le point le plus bas du terrain naturel d'assiette de cette construction, jusqu'à son niveau le plus élevé, les cheminées étant exclues.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 niveaux, soit R + 1 + Comble aménageable, sous-sol non compris. Cette hauteur ne dépassera pas 12 mètres. Elle est en outre limitée à la hauteur de la construction la plus proche.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée et ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus de ce niveau.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent ;
  - la reconstruction, dans la limite de la hauteur initiale et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de reculement au moins égale à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.
  - A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.
  - Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur de la bande définie sur les documents graphiques.
- Au delà de ces bandes constructibles, seules sont autorisées, les constructions annexes, accolées ou non aux bâtiments principaux, non affectées au logement ou à une activité, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines sans limitation de surface. Aucune bande constructible n'est applicable en l'absence d'indication définie graphiquement.

Toutefois, et dans le secteur UBa uniquement des constructions principales sont aussi autorisées, sous les conditions suivantes :

- la création d'un seul appendice d'accès,
- desservant une seule construction principale,
- par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification du plan d'urbanisme.

L'appendice d'accès présentera une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et respectera les règles définies pour le retrait des constructions existantes vis-à-vis des limites séparatives.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes ou sur un nouvel alignement.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme seront appliquées non par rapport aux limites de la parcelle d'origine, mais par rapport aux limites futures de la parcelle issue de la division.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative latérale aboutissant aux voies, et en observant la marge de reculement définie ci-après :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les garages accolés au bâtiment principal, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un recul minimum de 2,50 mètres, en cas de façade aveugle ou de jours de souffrance.

Les autres annexes, ainsi que les garages non accolés au bâtiment principal pourront s'implanter à 1 mètre au moins de la limite.

Les dispositions ci-avant s'appliqueront y compris en cas d'application d'une servitude de cour commune, prise en application de l'article L471-1 du code de l'urbanisme.

Les façades déjà implantées en limite séparative doivent rester aveugles.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Il n'est pas fixé de règle pour :
  - la reconstruction, suivant l'implantation initiale ou sur un nouvel alignement et dans les conditions fixées à l'article UB.1.2, de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition régulièrement autorisée ;
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions en prolongement des constructions existantes sur la parcelle ou sur une parcelle contiguë.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës.

## ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.

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

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les couleurs seront choisies dans le nuancier du CAUE, joint en annexe.

#### Toitures

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

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants, dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Pour les habitations, les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles vieilles ou d'ardoises.

Pour les annexes, accolées ou non, les pentes pourront être inférieures à 35°.

Les débords de toits sur pignons sur les constructions nouvelles seront limités à 40 cm.

Toutefois les toitures à la Mansart sont autorisées, avec des pentes de versants différentes et des matériaux de couvertures différents de la tuile, sur les constructions présentant plus de 10 mètres de façade.

- En outre, les "panneaux" solaires sont autorisés, mais de préférence sur un versant de toiture non visible depuis la voie de desserte. Les toitures couvertes en "bacs acier" sont autorisées, mais de couleur tuile ou de couleur identique à celle du zinc.

### Parements extérieurs

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

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement bâti de la construction.

Les constructions en bois ou en matériaux composites sont autorisées, à condition qu'elles ne soient pas réalisées dans le style "chalet".

### Clôtures

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives doublées ou non de grillage, de maçonnerie pleine, de grillages, barreaudages, lisses horizontales, murets surmontés ou non de grillage. Les claustras en matériaux légers (bois, composites) sont interdits en bordure des voies publiques.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies, de même que les fils barbelés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures sur rue n'excèdera pas 1,60 m pour les pilastres et une hauteur inférieure pour la barrière.

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

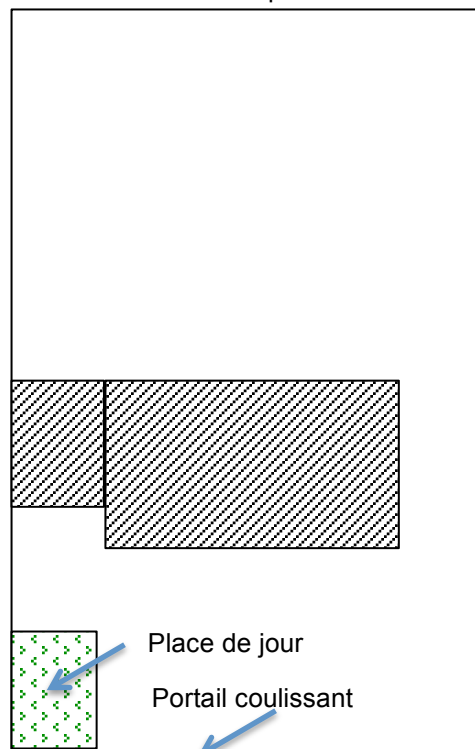
Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre si nécessaire le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique. Le portail sera placé en regard des places de stationnement identifiées sur la propriété.

En cas d'aménagement de places de stationnement dites de journée (aménagées par un recul de la clôture), celles-ci pourront être fermées par un portail coulissant.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article UB.3.3. Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article UB.1.2.

### Dispositions diverses



Les citernes à gaz liquéfié ou les installations similaires seront conçues de manière à ce que l'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A ou de type B et délimités au document graphique n° 5D2, l'implantation de réservoirs simple enveloppe pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques bio-climatiques. ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

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

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

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

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures et dispositions diverses).

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 55 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

##### Plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de superficie affectée à cet usage.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

Sont applicables les dispositions des articles UB 1.2 issues du PIG et UB.4.2 ci-avant (clôtures).

### **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

#### 6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

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

Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois soit :

- être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.



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

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

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

#### 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

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

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

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

Des places de stationnement seront en outre aménagées, suivant les normes en vigueur, pour les personnes à mobilité réduite.

##### Lotissements, opérations de constructions groupées :

Il sera créé une place de stationnement banalisée par lot ou parcelle privative, en stationnement longitudinal sur voirie ou en aires de stationnement, en un ou plusieurs sites.

##### Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 mètres carrés de Surface de plancher ;
- au-delà de 120 m2 de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire pourra être imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

##### Constructions à usage d'habitat collectif :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 35 mètres carrés de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement. Cette norme pourra être ramenée à 1,5 places pour les studios.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m2 par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m2 par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m2.

##### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Il sera créé une place par tranche de 55 m2 de surface de plancher de la construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

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

Il peut également être refusé 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.

• L'accès devra se faire directement par une façade sur rue, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du présent P.L.U et aux divisions autorisées antérieurement.

Afin qu'un terrain soit constructible l'accès à celui-ci doit se faire par le terrain lui-même.

Dans les autres cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront :

- présenter au moins 5 mètres de largeur d'emprise
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner si elles se terminent en impasses.

Toute opération doit prendre le nombre minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

#### ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

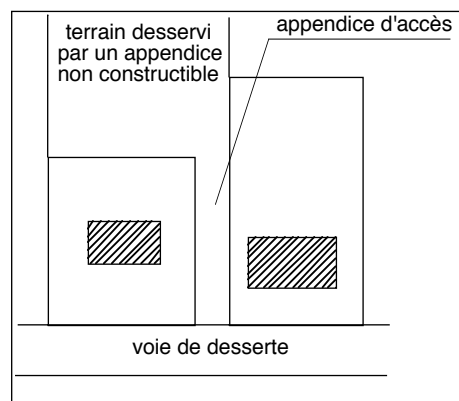
En cas de construction ou d'aménagement de plusieurs logements, la pose de compteurs individuels est prescrite, pour l'ensemble des réseaux qui nécessitent un tel équipement.

##### 1 - Alimentation en eau potable

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

##### 2 - Assainissement

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



Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire (loi sur l'Eau) et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé au titre du code de la Santé Publique, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

Le rejet des eaux usées est interdit dans le réseau d'eaux pluviales.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière seront imposés, lorsque le réseau est insuffisant. Ainsi, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable est limité à celui constaté avant l'aménagement, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

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

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

Les aires de stationnement seront équipées de dispositifs de séparation des hydrocarbures.

#### • Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux divers sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Les boîtes aux lettres doivent respecter les normes prescrites. Les constructions seront équipées d'un pré-câblage en attente jusqu'en limite du domaine public, en vue de la desserte pour les communications électroniques.

\*

\*

\*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

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

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

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

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

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

### 3 - EMBLEMENTS RESERVES

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

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

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

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

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

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître

à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit.

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

#### 4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 7 - VOIES PRIVEES

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

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

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



## ANNEXE I

### ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

#### Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

\*

\*

\*

## PARTICIPATIONS

### ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées au c du 2° de l'article L. 332-6-1, la participation pour voirie et réseaux ainsi que la participation des riverains des départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle définies au d du 2° et au 3° du même article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014. Toutefois, les contributions définies au d du 2° et au 3° dudit article L. 332-6-1, dans leur rédaction antérieure à la même loi, ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée, ou dans les périmètres fixés par les conventions mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

- 2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;

### ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

### ARTICLE L.332-9

Abrogé.

### ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

#### ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\*

\*

## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

### ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

### ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

### ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils

général et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;



3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

\*

\*

\*

| Pour information NORMES MINIMALES HLM |           |                    |                          |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|
| type                                  | Nb pièces | surface mini. neuf | surface mini. rénovation |
| T 1                                   | 1         | 30 m <sup>2</sup>  | 27 m <sup>2</sup>        |
| T 2                                   | 2         | 46m <sup>2</sup>   | 41m <sup>2</sup>         |
| T 3                                   | 3         | 60m <sup>2</sup>   | 54m <sup>2</sup>         |
| T 4                                   | 4         | 73m <sup>2</sup>   | 66m <sup>2</sup>         |
| T 5                                   | 5         | 88m <sup>2</sup>   | 79m <sup>2</sup>         |
| T 6                                   | 6         | 99m <sup>2</sup>   | 89m <sup>2</sup>         |
| T 7                                   | 7         | 114m <sup>2</sup>  | 103m <sup>2</sup>        |

## ANNEXE II : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



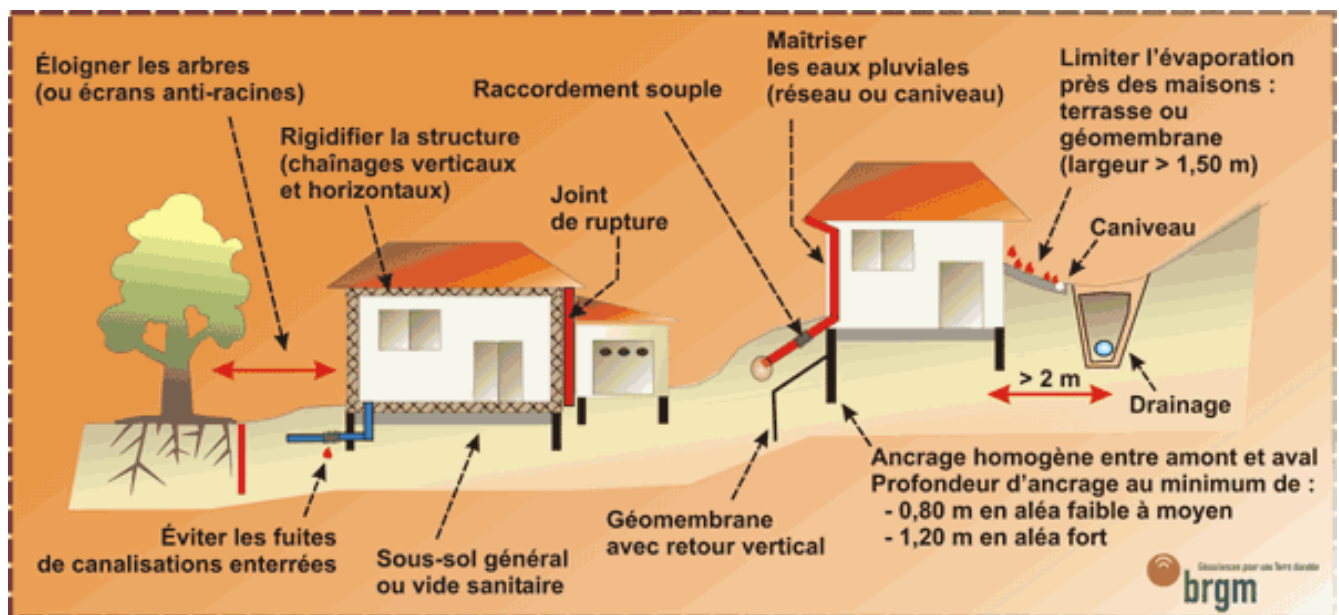
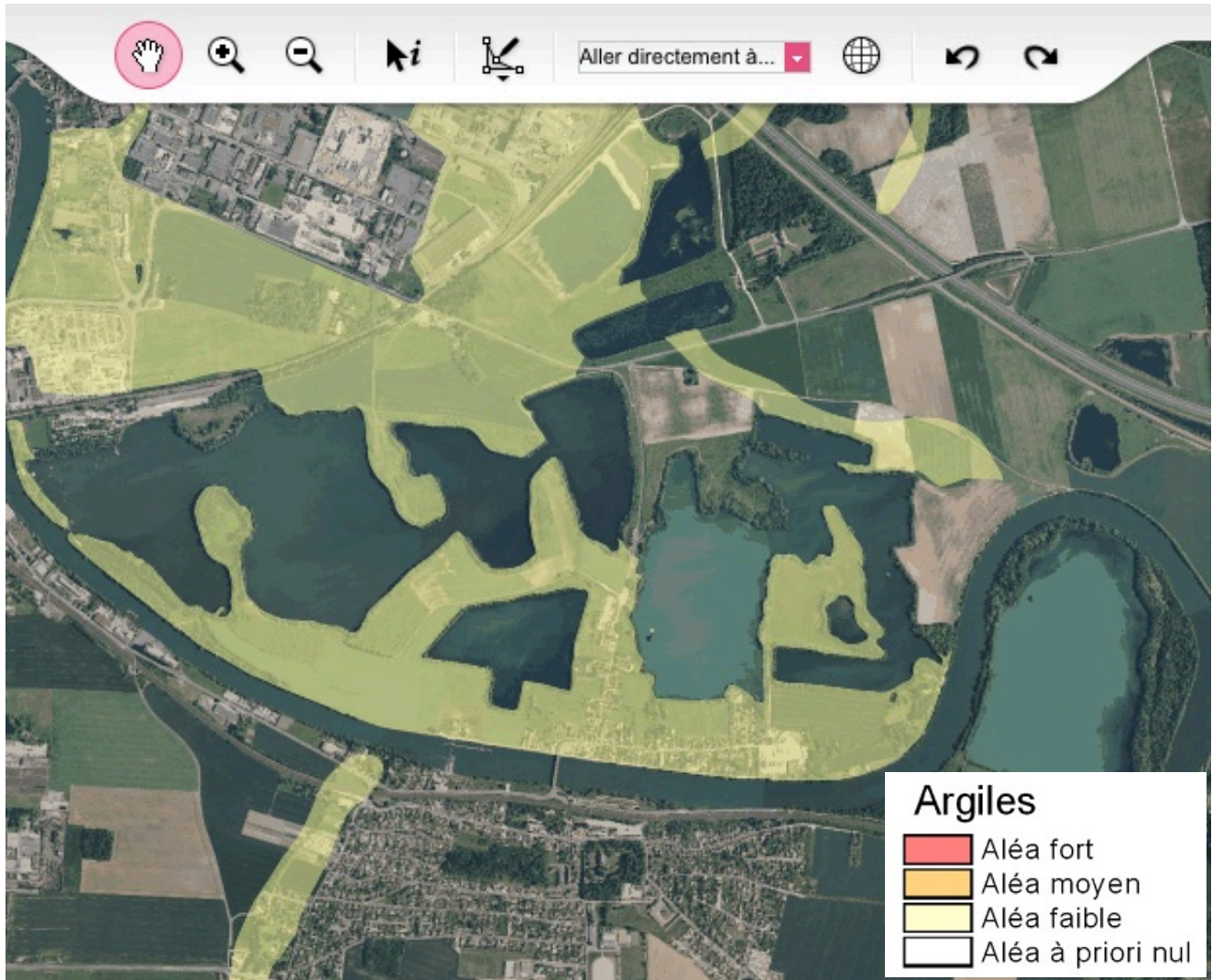
### ANNEXE III

## CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)



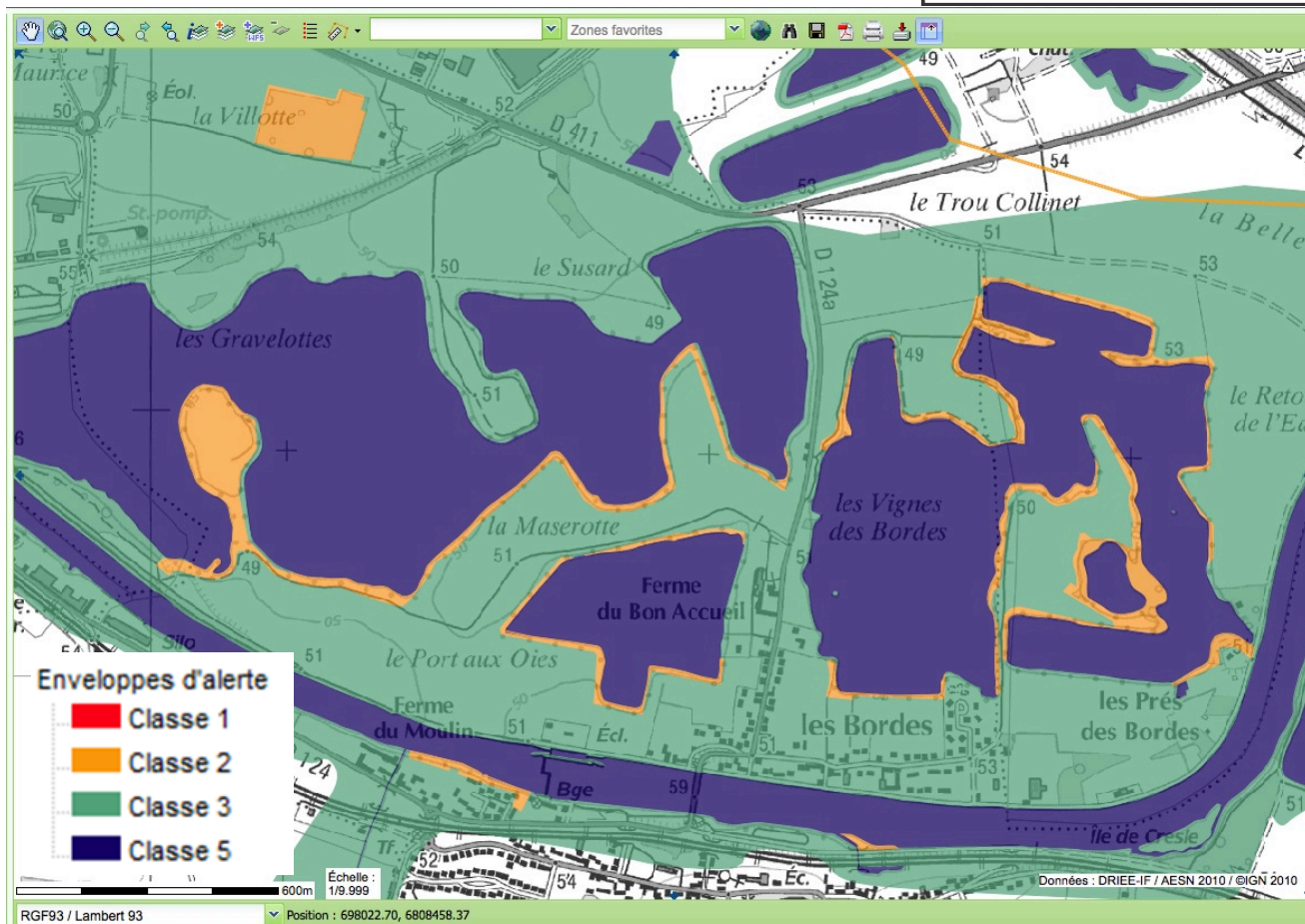












Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes. Pour plus de détail, vous pouvez consulter le rapport d'étude et le dictionnaire des données associé.

| Classe       | Type d'information                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Surface (km2) | % de l'Ile-de-France |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Classe 1     | Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1             | 0,01 %               |
| Classe 2     | Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : <ul style="list-style-type: none"> <li>– zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)</li> <li>– zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté</li> </ul> | 227           | 1,9 %                |
| Classe 3     | Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2 439         | 20,1 %               |
| Classe 4     | Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9 280         | 76,5 %               |
| Classe 5     | Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 182           | 1,5%                 |
| <b>Total</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>12 129</b> | <b>100 %</b>         |

# la façade

## palette de nuances

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

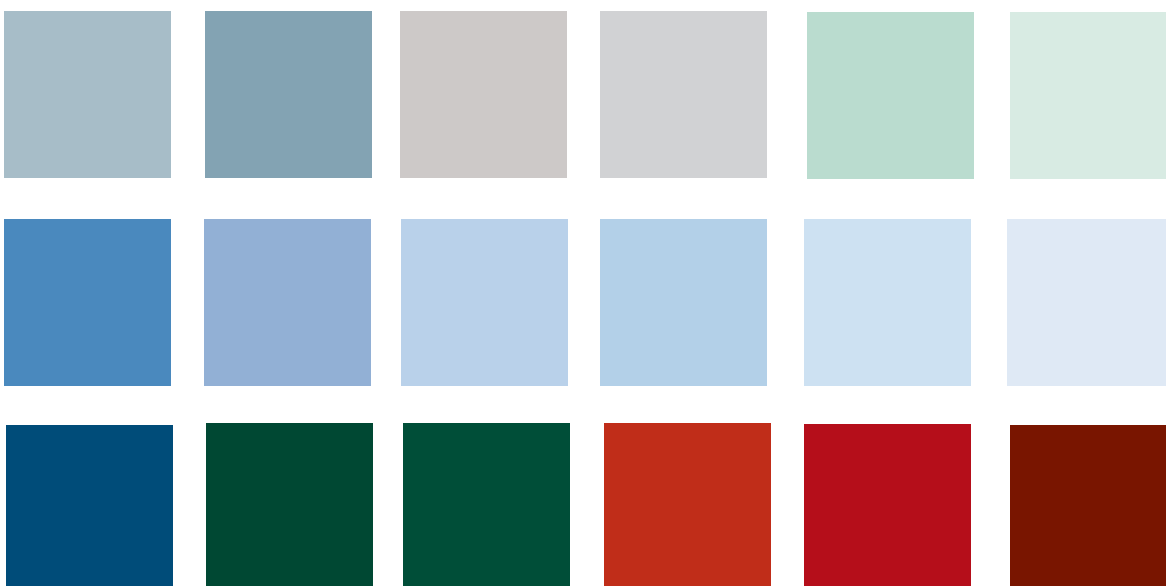
ID : 077-217700616-20250915-01APPRPLUMODDE-DE

*Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



# la façade

## palette de nuances

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 077-217700616-20250915-01APPRPLUMODDE-DE

*Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV n° 110**  
**portant protection du biotope dit des**  
**"Plans d'Eau de CANNES-ECLUSE"**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU la loi n° 76-629 relative à la protection de la nature ;

VU les articles L. 211-1 et R. 211-12 à R. 211-14 du Code Rural relatif à la protection des biotopes ;

VU l'arrêté interministériel du 17 avril 1981 modifié par l'arrêté du 5 mars 1999 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national ;

VU le rapport scientifique établi par l'association des Naturalistes de la Vallée du Loing et du Massif de FONTAINEBLEAU ;

VU l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques d'Ile-de-France ;

VU l'inventaire des Zones d'intérêt Communautaire pour les oiseaux réalisé dans le cadre de l'application de la Directive n° 79/409 du 6 avril 1979 ;

VU l'avis émis par la Commission départementale des Sites siégeant en faveur de la protection de la nature du 2 juin 1999 ;

VU l'avis de la Chambre d'agriculture ;

**CONSIDERANT** que l'ensemble du site forme une unité paysagère, écologique et fonctionnelle indissociable où nichent, stationnent ou hivernent des espèces d'oiseaux protégées, dont certaines, rares en Ile-de-France et notamment : Plongeon catmarin (*Gavia stellata*), Plongeon arctique (*Gavia arctica*), Grèbe jougris (*Podiceps grisegena*), Grèbe esclavon (*Podiceps auritus*), le Fuligule nyroca (*Aythya nyroca*), le Harle piette (*Mergus albellus*), le Harle bièvre (*Mergus merganser*), la Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), la Sterne naine (*Sterna albifrons*), la Guifette moustac (*Chlidonias hybridus*), la Guifette noire (*Chlidonias niger*)

**SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de Seine-et-Marne.



## **A R R E T E**

**Article 1 :** Les parties du territoire de la commune de Cannes-Ecluse ci-dessous cadastrées et figurées au plan annexé au présent arrêté :

**Section A1 :** parcelles, 87 à 141, 493, 616, 617

**Section A2 :** parcelles 155 à 169, 174 à 189, 618

**Section A3 :** parcelles 190 à 217, 220, 221, 225 à 235, 237 à 254, 256, 258, 518 à 520, 523, 524

**Section A4 :** parcelles 285 à 299, 302 à 313, 316, 547, 640, 644, 646, 652, 654, 656, 758, 759

**Section A5 :** parcelles 320, 322 à 330, 399, 575, 650 pour partie, 701 pour partie, 702 pour partie, 750, 751, 775 pour partie

**Section A6 :** parcelles 461, 464 à 479, 678

**Section B :** parcelles 1 à 4, 11 à 19, 22 à 29

pour une superficie totale d'environ 281,65 hectares,

forment le biotope dit des "PLANS D'EAU DE CANNES-ECLUSE" où s'appliquent les mesures suivantes :

**ARTICLE 2 :** Sont interdits sur la totalité du site :

- l'extraction de matériaux,
- le dépôt d'ordures ou de déchets variés,
- l'allumage de feux,
- le comblement des plans d'eau,
- l'introduction d'animaux non autochtones,
- la circulation des véhicules terrestres à moteur en dehors des voiries (existantes ou à créer) prévues à cet effet, de ceux liés à la culture des terrains agricoles, et de ceux nécessaires aux opérations de sécurité ou de police et à l'entretien du site.

**ARTICLE 3 :** Sont interdits dans les secteurs nommément désignés sur le plan annexé au présent arrêté :

**A) sur le grand Bassin central (ZONE A) :**

- toute activité nautique, y compris la pêche à partir d'embarcations, entre le 15 novembre et le 1er mars. En dehors de cette période, la vitesse des bateaux à moteur sera limitée à 3 noeuds. Toute activité motonautique est interdite toute l'année.

**B) Sur la presqu'île séparant le grand bassin central du bassin ouest (ZONE B) :**

- la fréquentation du public
- la construction de bâtiments

**C) Port aux Oies (ZONE C) :**

- la construction de bâtiments
- l'accès au plan d'eau en embarcation
- la fréquentation du public sur les berges en dehors de l'usage normal réservé aux propriétaires riverains

**D) Les Bordes (ZONE D) :**

- l'accès au plan d'eau en embarcation, y compris pour la pêche, entre le 15 novembre et le 1er mars

**E) Les Seiglats (ZONE E) :**

- l'accès au plan d'eau en embarcation (y compris pour la pêche)
- la construction de bâtiments
- la fréquentation du public en dehors des chemins prévus à cet effet.

**ARTICLE 4 :** Afin de permettre l'entretien et la valorisation du site, la réalisation d'études scientifiques, le développement éventuel d'activités pédagogiques, des dérogations aux interdictions précédemment établies pourront être accordées par le Préfet, sur la base d'un plan de gestion proposé par le gestionnaire du site et après avis de la Direction régionale de l'environnement.

**ARTICLE 5 :** Des panneaux seront apposés en bordure du biotope portant la mention des interdictions du présent arrêté.

**ARTICLE 6 :** Les contraventions au présent arrêté sont passibles de peines définies par l'article R.215-1 du Code Rural.

**ARTICLE 7 :** Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de PROVINS, le Maire de CANNES-ECLUSE, le Commandant du Groupement de gendarmerie de Seine-et-Marne, le Directeur régional de l'environnement, le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, les agents de l'Office National de la Chasse, les gardes particuliers de la Fédération départementale des chasseurs de Seine et Marne et les agents du Conseil Supérieur de la Pêche sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié dans le Recueil des Actes Administratifs de la préfecture et dans deux journaux locaux diffusés dans l'ensemble du département et dont une ampliation sera notifiée aux propriétaires des terrains.

Fait à Melun, le 16 JUIL. 1999

*Le Préfet,*

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général de la Préfecture.

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



*Dominique Ottavi*

*Signé François-Xavier CECCALDI*





Envoyé en préfecture le 23/09/2025

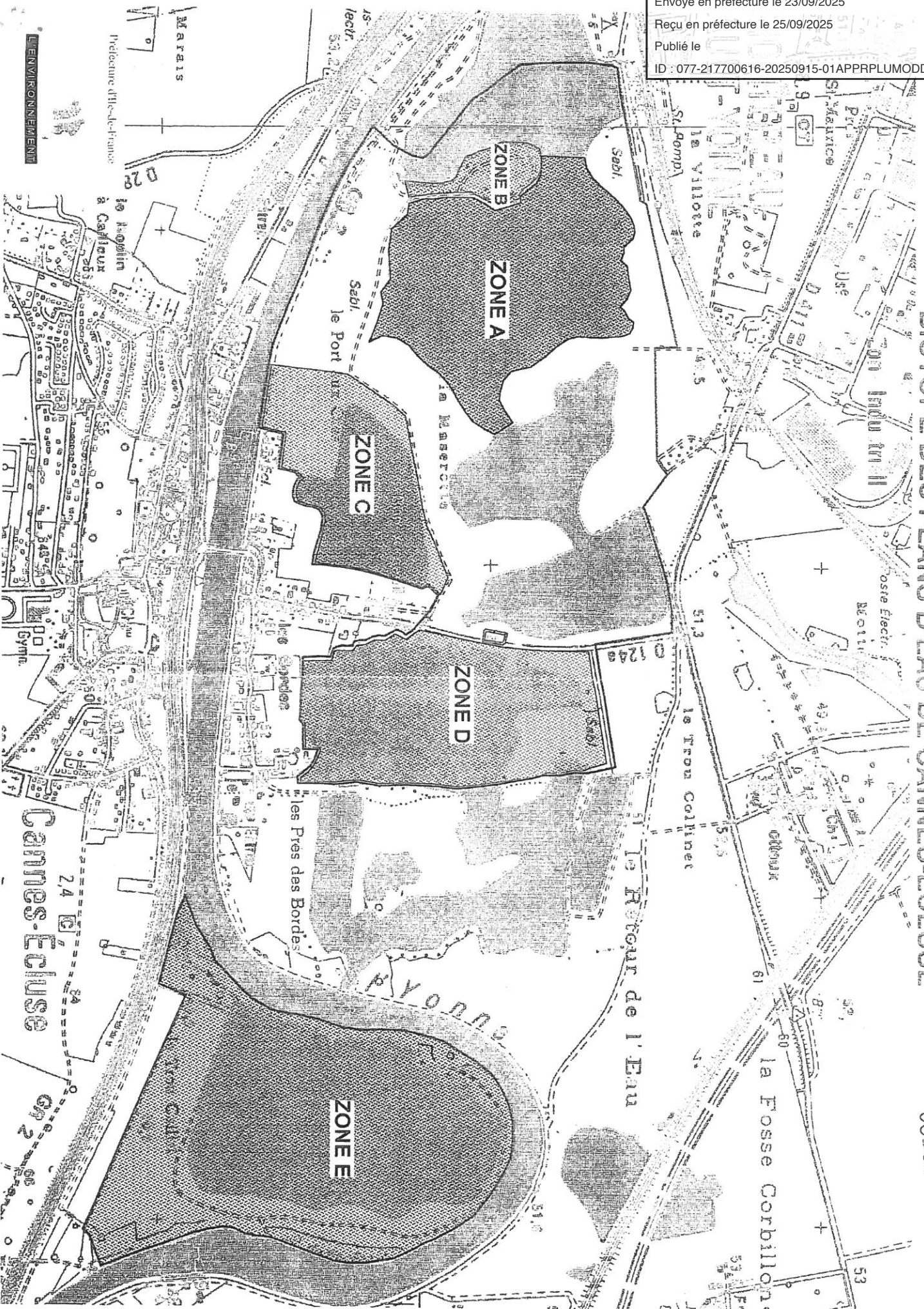
Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 077-217700616-20250915-01APPRPLUMODDE-DE

# BIOTOPE DES PLANS D'EAU DE CANNES-ECLUSE

00500



**PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE**

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU

URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

**VU** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

**VU** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**VU** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

**VU** l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**VU** les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG ;

**VU** l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.



## ARRETE

**Article 1** : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 2** : Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3** : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4** : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5** : Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6** : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipeement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipeement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipeement,

**POUR AMPLIATION**

Pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau,

  
Dominique OTTAVI.



Melun, le 19 MAI 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.

**ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES**

- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIERE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAUX
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS
- CHELLES
- CHESSY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIERE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN



- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JUILLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT
- MORCERF
- MORTERY
- MOUROUX
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- QUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAUT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COUNTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENNOY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

POUR LA DÉLÉGATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



Ottavi

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102  
en date du 19 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

| Commune de CANNES ECLUSE      | Délimitation du tronçon |                |        |              |                               |                                                |                                                         |
|-------------------------------|-------------------------|----------------|--------|--------------|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Nom de l'infrastructure       | PR Début                | Abscisse Début | PR Fin | Abscisse Fin | Catégorie de l'infrastructure | Largeur des secteurs affectés par le bruit (m) | Type de tissu (rue "U" si renseigné sinon tissu ouvert) |
| Nationale 6                   | 53                      | + 350          | 53     | + 560        | 3                             | 100                                            |                                                         |
| Nationale 6                   | 53                      | + 560          | 56     | + 200        | 2                             | 250                                            |                                                         |
| SNCF Paris à Marseille        |                         |                |        |              | 1                             | 300                                            |                                                         |
| TGV Combs La Ville à St Louis |                         |                |        |              | 1                             | 300                                            |                                                         |

POUR AMPLIATION  
 Pour le Prefet et par délégation  
 L'Attaché, Chef de Bureau



Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral n° 99DAZ/ACV/102  
 en date du 19 MAI 1999  
 Le Préfet,

**NO FAUT-YONNE**

56

Signé : Cyrille SCHOTT



Envoyé en préfecture le 23/09/2025

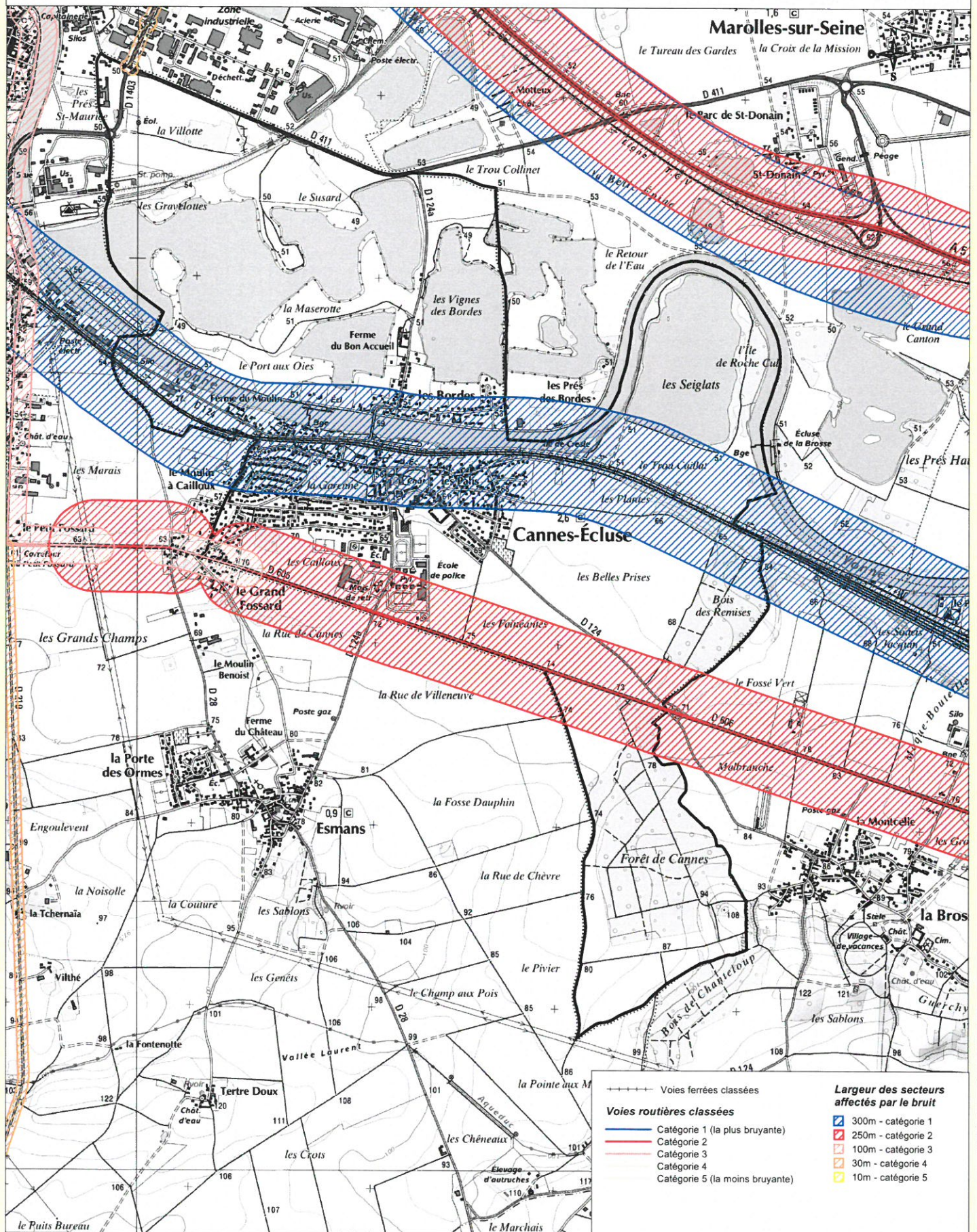
Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 077-217700616-20250915-01APPRPLUMODDE-DE

# COMMUNE DE CANNES-ÉCLUSE

## Classement sonore des voies





Annexe 13 : Liste des espèces végétales préconisées

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » conformant l'arrêté aux arbres du Département.

| espèce (nom latin)         | Espèce (nom français) | Physionomie | Port           | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement    | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison           | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance   | Épines / Toxicité / Médicinal |
|----------------------------|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Érable champêtre      | Arbre       | Étalé          | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | jaune verdâtre                 | 4 – 15                    | Lente        |                               |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | Auline glutineux      | Arbre       | Conique large  | Basique / Acide    | Humide          | Soleil / Mi-ombre | -              | Caduc             | Février / Avril      | Ocre jaune (M), jaune brun (F) | 18 – 30                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Berberis vulgaris</i>   | Épine-vinette         | Arbuste     | Dressé         | Neutre             | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Juin         | Jaune griffé de pourpre        | 1 – 3                     | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Betula pendula</i>      | Bouleau verruqueux    | Arbre       | Conique étroit | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil            | Non            | Caduc             | Avril                | Jaune brun                     | 20 – 25                   | Lente        |                               |
| <i>Betula pubescens</i>    | Bouleau blanc         | Arbre       | Conique étroit | Acide              | Humide          | Soleil / Mi-ombre | Non            | Caduc             | Avril                | Jaune brun                     | 15 – 20                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Charme commun         | Arbre       | Ovale          | Basique / Neutre   | Sec             | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Marcescent        | Avril / Mai          | Jaune (M), vert (F)            | 15 – 25                   | Lente        |                               |
| <i>Cornus mas</i>          | Cornouiller mâle      | Arbuste     | Étalé bas      | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mars / Avril         | Jaune                          | 3 – 5                     | Assez rapide | Comestible médicinal          |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Cornouiller sanguin   | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | Blanc                          | 2 – 4                     | Moyenne      |                               |
| <i>Corylus avellana</i>    | Noisetier             | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Sec             | Mi-ombre / Ombre  | Oui            | Caduc             | Janvier / mars       | Jaunâtre                       | 2 – 4                     | Rapide       | Comestible                    |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Aubépine lisse        | Arbuste     | Arrondi        | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai                  | Blanc rose                     | 5 – 8                     | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Aubépine monogyne     | Arbuste     | Arrondi        | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai                  | Blanc                          | 6 – 9                     | Moyenne      | Épines / Médicinal            |
| <i>Cytisus scoparius</i>   | Genêt à balais        | Arbuste     | Étalé bas      | Acide              | Sec / Frais     | Soleil            | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | Jaune                          | 1 – 1,5                   | Moyenne      | Toxique                       |
| <i>Euonymus europaeus</i>  | Fusain d'Europe       | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Neutre   | Frais           | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | Blanc-verdâtre                 | 3 – 7                     | Lente        | Toxique                       |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Hêtre commun          | Arbre       | Étalé          | Basique / Acide    | Sec             | Soleil            | Oui            | Caduc             | Avril / Mai          | Jaunâtre (M), vert (F)         | 20 – 30                   | Lente        | Médicinal                     |
| <i>Rangula dodonei</i>     | Bourdaine             | Arbuste     | Buissonnant    | Basique / Acide    | Sec / Frais     | Soleil / Mi-ombre | Oui            | Caduc             | Mai / juillet        | vert                           | 2 – 5                     | Lente        | Toxique / Médicinal           |



| espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur floraison | Hauteur adulte (cm) | Croissance (ans) | Épines / Toxicité / Comestibilité |
|--------------------|-----------------------|-------------|------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|
|--------------------|-----------------------|-------------|------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------------|-----------------------------------|

|                              |                                       |         |             |                  |                |                   |     |            |               |                          |         |                 |                               |
|------------------------------|---------------------------------------|---------|-------------|------------------|----------------|-------------------|-----|------------|---------------|--------------------------|---------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Fraxinus angustifolia</i> | Frêne à feuilles étroites             | Arbre   | Étalé       | Basique / Acide  | Frais          | Soleil            | -   | Caduc      | Avril / Mai   | Brunâtre                 | 10 – 20 | Rapide au début |                               |
| <i>Fraxinus excelsior</i>    | Frêne élevé                           | Arbre   | Étalé       | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Avril / Mai   | Jaune (M), vert (F)      | 30 – 40 | Rapide          |                               |
| <i>Ilex aquifolium</i>       | Houx                                  | Arbuste | Dressé      | Neutre / Acide   | Sec / Frais    | Mi-ombre          | Oui | Persistant | Mai / Juin    | Blanc                    | 5 – 15  | Assez lente     |                               |
| <i>Juniperus communis</i>    | Genévrier commun                      | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide  | Sec / Frais    | Soleil            | Oui | Persistant | Avril / Mai   | Jaune (M), verdâtre (F)  | 3 – 5   | Lente           | Médicinal, Piquant            |
| <i>Juniperus vulgaris</i>    | Troène commun                         | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Marcescent | Mai / juillet | Blanc                    | 2 – 3   | Moyenne         | Toxique                       |
| <i>Myrica xylosteum</i>      | Camerisier ou Chèvrefeuille des haies | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide  | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai / Juin    | Blanc-jaunâtre           | 2 – 2,5 | Moyenne         | Toxique / Médicinal           |
| <i>Malus sylvestris</i>      | Pommier des bois                      | Arbuste | Étalé       | Basique / Acide  | Sec            | Soleil            | -   | Caduc      | Avril / Mai   | Blanc-rose               | 2,5 – 4 | Moyenne         | Comestible                    |
| <i>Mespilus germanica</i>    | Néflier commun                        | Arbuste | Buissonnant | Acide            | Sec            | Soleil / Mi-ombre | oui | Caduc      | Mai / Juin    | Blanc                    | 3 – 6   | Lente           | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Populus nigra</i>         | Peuplier noir                         | Arbre   | Colonnaire  | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc      | Mars / Avril  | Rouge (M), vert (F)      | 30 – 35 | Rapide au début |                               |
| <i>Populus tremula</i>       | Peuplier tremble                      | Arbre   | Étalé       | Basique / Acide  | Frais / Humide | Mi-ombre / Ombre  | Non | Caduc      | Mai           | Gris rouge (M), vert (F) | 15 – 25 | Rapide au début |                               |
| <i>Prunus avium</i>          | Merisier                              | Arbre   | Étalé       | Basique / Neutre | Frais          | Mi-ombre          | Non | Caduc      | Avril / Mai   | Blanc                    | 20 – 30 | Rapide          | Comestible                    |
| <i>Prunus mahaleb</i>        | Cerisier Mahaleb                      | Arbuste | Étalé       | Basique / Neutre | Sec            | Soleil            | Oui | Caduc      | Avril         | Blanc                    | 6 – 10  | Moyenne         |                               |
| <i>Prunus spinosa</i>        | Prunellier                            | Arbuste | Étalé       | Basique / Neutre | Sec            | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Avril         | Blanc                    | 1 – 4   | Rapide          | Épines / Toxique / Comestible |
| <i>Pyrus cordata</i>         | Poirier à feuilles en coeur           | Arbuste | Étalé       | Basique / Acide  | Frais          | Soleil / Mi-ombre | -   | Caduc      | Avril / Mai   | Blanc                    | 5 – 15  | Rapide au début | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Pyrus pyrausta</i>        | Poirier sauvage                       | Arbre   | Colonnaire  | Neutre           | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Avril / Mai   | Blanc                    | 4 – 6   | Moyenne         | Comestible                    |

|                           |                                |         |             |                  |                |                   |     |                            |                |                |           |              |                               |
|---------------------------|--------------------------------|---------|-------------|------------------|----------------|-------------------|-----|----------------------------|----------------|----------------|-----------|--------------|-------------------------------|
| <i>Quercus petraea</i>    | Chêne sessile                  | Arbre   | Étalé       | Neutre / Acide   | Frais          | Mi-ombre          | Non | Caduc                      | Avril / Mai    | Jaune          | 30 – 40   | Assez lente  |                               |
| <i>Quercus pubescens</i>  | Chêne pubescent                | Arbre   | Érigé       | Basique          | Sec            | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc (parfois marcescent) | Avril / Mai    | Jaune vert     | 8 – 15    | Moyenne      |                               |
| <i>Quercus robur</i>      | Chêne pédonculé                | Arbre   | Étalé       | Basique / Acide  | Frais          | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc                      | Mai / Juin     | vert           | 25 – 40   | Moyenne      |                               |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Nerprun purgatif               | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc                      | Mai / Juin     | Jaune          | 2 – 7     | Lente        | Toxique                       |
| <i>Ribes rubrum</i>       | Grosellier à grappes           | Arbuste | Buissonnant | Neutre / Acide   | Frais          | Mi-ombre          | Oui | Caduc                      | Avril / Mai    | Vert-jaunâtre  | 0,8 – 1,5 | Rapide       | Comestible                    |
| <i>Ribes uva-crispa</i>   | Grosellier à macquereau        | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais    | Mi-ombre / Ombre  | Oui | Caduc                      | Mars / Avril   | Rouge-verdâtre | 0,8 – 1,5 | Rapide       | Épines / Comestible           |
| <i>Rosa agrestis</i>      | Rosier agreste                 | Arbuste | Buissonnant | Basique          | Sec / Frais    | Soleil            | Oui | Caduc                      | Juin / Juillet | Blanc          | 1 – 2     | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa arvensis</i>      | Rosier des champs              | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / frais    | Mi-ombre          | Oui | Caduc                      | Juin / Juillet | Blanc          | 0,5 – 1   | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa canina</i>        | Églantier ou rosier des chiens | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec            | Soleil            | Oui | Caduc                      | Mai / Juillet  | Rose pâle      | 1 – 4     | Assez rapide | Épines / Comestible Médicinal |
| <i>Rosa micrantha</i>     | Églantier à petites fleurs     | Arbuste | Buissonnant | Basique          | Sec / frais    | Soleil            | Oui | Caduc                      | Juin / Juillet | Rose           | 1 – 2     | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Églantier couleur de rouille   | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec            | Soleil            | Oui | Caduc                      | Juin / Juillet | Rose           | 2,5 – 3   | Rapide       | Épines / Médicinal            |
| <i>Rosa stylosa</i>       | Rosier à styles soudés         | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Frais          | Soleil            | Oui | Caduc                      | Mai / Juillet  | Blanc rose     | 2 – 3     | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Rosa tomentosa</i>     | Églantier tomenteux            | Arbuste | Buissonnant | Basique          | Sec / Frais    | Mi-ombre          | Oui | Caduc                      | Juin / Juillet | Rose clair     | 1 – 2     | Assez rapide | Épines                        |
| <i>Salix alba</i>         | Saule blanc                    | Arbuste | Étalé       | Basique / Neutre | Humide         | Mi-ombre / Ombre  | Oui | Caduc                      | Avril / Mai    | Blanc          | 10 – 15   | Rapide       | Médicinal                     |
| <i>Salix atrocinerea</i>  | Saule à feuilles d'olivier     | Arbuste | Étalé       | Neutre           | Frais          | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc                      | Mars / Avril   | Vert           | 4 – 6     | Assez rapide |                               |
| <i>Salix aurita</i>       | Saule à oreillettes            | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide  | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc                      | Mars / Mai     | Vert brun      | 1 – 3     | Lente        |                               |
| <i>Salix caprea</i>       | Saule marsault                 | Arbre   | Pleureur    | Basique / Acide  | Frais / Humide | Mi-ombre          | Oui | Caduc                      | Mars / Avril   | Verdâtre       | 2 – 5     | Rapide       |                               |

| espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur floraison | Hauteur adulte (cm) | Croissance (année) | Épines / Toxicité / Incomestible |
|--------------------|-----------------------|-------------|------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
|--------------------|-----------------------|-------------|------|--------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|

|                           |                            |         |             |                  |                |                   |     |            |                |                |         |                 |                      |
|---------------------------|----------------------------|---------|-------------|------------------|----------------|-------------------|-----|------------|----------------|----------------|---------|-----------------|----------------------|
| <i>Salix cinerea</i>      | Saule cendré               | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide  | Humide         | Mi-ombre          | Oui | Caduc      | Mars / Avril   | Verdâtre       | 3,5 – 5 | Assez rapide    |                      |
| <i>Salix fragilis</i>     | Saule fragile              | Arbre   | Étalé       | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Avril / Mai    | Verdâtre       | 5 – 15  | Assez rapide    |                      |
| <i>Salix purpurea</i>     | Saule pourpre              | Arbuste | Étalé bas   | Basique / Acide  | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | -   | Caduc      | Mars / Avril   | Blanc vert     | 3 – 4   | Rapide          |                      |
| <i>Salix triandra</i>     | Saule à trois étamines     | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide  | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | -   | Caduc      | Avril / Mai    | Verdâtre       | 5 – 7   | Rapide au début |                      |
| <i>Salix viminalis</i>    | Saule des vanniers         | Arbuste | Buissonnant | Neutre           | Humide         | Mi-ombre          | -   | Caduc      | Avril / Mai    | Verdâtre       | 6 – 10  | Rapide          |                      |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Sureau noir                | Arbuste | Ouvert      | Basique / Neutre | Frais / Humide | Mi-ombre          | Oui | Caduc      | Juin / juillet | Blanc          | 2 – 8   | Rapide          | Comestible médicinal |
| <i>Sorbus aria</i>        | Alisier blanc              | Arbre   | Ovale       | Basique / Acide  | Sec            | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai            | Blanc          | 10 – 15 | Assez rapide    |                      |
| <i>orbus aucuparia</i>    | Sorbier des oiseleurs      | Arbre   | Étalé       | Neutre / Acide   | Frais          | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai / juin     | Blanc          | 10 – 12 | Moyenne         |                      |
| <i>orbus torminalis</i>   | Alisier torminal           | Arbre   | Ovale       | Basique / Acide  | Sec            | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai / juin     | Blanc          | 10 – 15 | Assez lente     |                      |
| <i>Tilia cordata</i>      | Tilleul à petites feuilles | Arbre   | Ovale       | Neutre / Acide   | Sec            | Mi-ombre          | Oui | Caduc      | Juin           | Jaune pâle     | 15 – 20 | Moyenne         | Comestible médicinal |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Tilleul à grandes feuilles | Arbre   | Arrondi     | Basique / Acide  | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc      | Juin / juillet | Jaune pâle     | 10 – 40 | Assez rapide    | Médicinal            |
| <i>Ulex europaeus</i>     | Ajonc d'Europe             | Arbuste | Dressé      | Neutre / Acide   | Frais          | Soleil            | Oui | Persistant | Mars / Mai     | Jaune          | 1 – 2,5 | Rapide          | Épines               |
| <i>Ulmus glabra</i>       | Orme blanc                 | Arbre   | Étalé       | Basique / Acide  | Frais          | Soleil / Mi-ombre | -   | Caduc      | Avril / Mai    | Rouge          | 15 – 25 | Lente           |                      |
| <i>Ulmus laevis</i>       | Orme lisse                 | Arbre   | Ovale       | Basique / Neutre | Frais          | Soleil / Mi-ombre | -   | Caduc      | Avril / Mai    | Rose           | 15 – 20 | Assez rapide    |                      |
| <i>Ulmus minor</i>        | Petit orme                 | Arbre   | Ovale       | Basique / Neutre | Frais          | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mars / Avril   | jaune verdâtre | 10 – 30 | Rapide          | Médicinal            |
| <i>iburnum lantana</i>    | Viorne lantane             | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai / juin     | Blanc          | 3 – 4   | Moyenne         | Toxique              |
| <i>iburnum opulus</i>     | Viorne obier               | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais    | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc      | Mai / juin     | Blanc          | 2 – 5   | Moyenne         | Toxique              |

## LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 25/09/2025

Publié le

ID : 077-217700616-20250915-01APPRPLUMODDE-DE

### **Lierre (*Hedera helix*)**

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

### **Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**

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

### **Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**

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

### **Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**

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

### **Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)**

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

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

| Nom scientifique        | Nom vernaculaire            | Type de milieu humide | Particularités                                                            |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Barbarea vulgaris       | Barbarée commune            | Mégaphorbiaies        | eutrophiles                                                               |
| Calystegia sepium       | Liseron des haies           |                       | eutrophiles                                                               |
| Carduus crispus         | Chardon crépu               |                       | eutrophiles                                                               |
| Cirsium oleraceum       | Cirse maraîcher             |                       | mésotrophiles                                                             |
| Cirsium palustre        | Cirse des marais            |                       | mésotrophiles                                                             |
| Dipsacus fullonum       | Cabaret des oiseaux         |                       | eutrophiles                                                               |
| Epilobium hirsutum      | Epilobe hérissé             |                       | eutrophiles                                                               |
| Epilobium tetragonum    | Epilobe à tige carrée       |                       | eutrophiles                                                               |
| Eupatorium cannabinum   | Eupatoire chanvrine         |                       | eutrophiles                                                               |
| Filipendula ulmaria     | Reine-des-prés              |                       |                                                                           |
| Humulus lupulus         | Houblon                     |                       | eutrophiles                                                               |
| Hypericum tetrapterum   | Millepertuis à quatre ailes |                       | eutrophiles                                                               |
| Lythrum salicaria       | Salicaire commune           |                       | mésotrophiles                                                             |
| Myosoton aquaticum      | Céraiste aquatique          |                       | eutrophiles                                                               |
| Scrophularia auriculata | Scrophulaire aquatique      |                       | eutrophiles                                                               |
| Stachys palustris       | Epiaire des marais          |                       | mésotrophiles                                                             |
| Symphytum officinale    | Consoude officinale         |                       |                                                                           |
| Thalictrum flavum       | Pigamon jaune               |                       | mésotrophiles                                                             |
| Valeriana officinalis   | Valériane officinale        |                       |                                                                           |
| Galium uliginosum       | Gaillet des fanges          | Tourbières            |                                                                           |
| Lotus pedunculatus      | Lotier des fanges           |                       |                                                                           |
| Ranunculus flammula     | Renoncule petite-douve      |                       |                                                                           |
| Succisa pratensis       | Succise des prés            |                       |                                                                           |
| Cardamine pratensis     | Cardamine des prés          | Prairies              | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Epilobium parviflorum   | Epilobe à petites fleurs    |                       | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| Galium palustre         | Gaillet des marais          |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Lysimachia nummularia   | Lysimaque nummulaire        |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Mentha aquatica         | Menthe aquatique            |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |
| Mentha arvensis         | Menthe des champs           |                       | européennes, hygrophiles longuement inondables                            |

| Nom scientifique      | Nom vernaculaire         | Type de milieu humide | Particularités                                                              |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Mentha suaveolens     | Menthe à feuilles rondes | Prairies              | de niveau topographique moyen, psychophiles                                 |
| Polygonum amphibium   | Renouée amphibie         |                       | européennes, hygrophiles<br>longuement inondables                           |
| Potentilla anserina   | Potentille des oies      |                       | européennes, hygrophiles                                                    |
| Potentilla reptans    | Potentille rampante      |                       | européennes, hygrophiles                                                    |
| Pulicaria dysenterica | Pulicaire dysentérique   |                       | médioeuropéennes, hygrophile<br>de niveau topographique moyen, psychophiles |
| Ranunculus repens     | Renoncule rampante       |                       | européennes, hygrophiles                                                    |
| Rumex conglomeratus   | Patience agglomérée      |                       | européennes, hygrophiles                                                    |
| Rumex crispus         | Patience crépue          |                       | européennes, hygrophiles                                                    |
| Silene flos-cuculi    | Silène fleur-de-coucou   |                       | médioeuropéennes, hygrophile<br>de niveau topographique moyen, psychophiles |
| Trifolium fragiferum  | Trèfle fraise            |                       | européennes, hygrophiles<br>longuement inondables                           |



## Annexe 14 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités.

Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

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

### Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

| Espèces                                                                    | Famille          | Origine               |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Acacia dealbata</i> Willd.                                              | Fabaceae         | Australie             |
| <i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.                                | Fabaceae         | Australie             |
| <i>Acer negundo</i> L.                                                     | Aceraceae        | N. Am.                |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle                                | Simaroubaceae    | Chine                 |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.                                          | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Aristolochia sempervirens</i> L.                                        | Aristolochiaceae | C. et E. Méd.         |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte                                       | Asteraceae       | E. Asie               |
| <i>Aster novi-belgii</i> gr.                                               | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.                                  | Asteraceae       | S. et C. Am.          |
| <i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.                                         | Azollaceae       | Am. trop. + temp.     |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L.                                            | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Berteroa incana</i> (L.) DC.                                            | Brassicaceae     | Eurosib.              |
| <i>Bidens connata</i> Willd.                                               | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Bidens frondosa</i> L.                                                  | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter                               |                  |                       |
| <i>Bromus catharticus</i> Vahl                                             | Poaceae          | S. Am.                |
| <i>Buddleja davidii</i> Franchet                                           | Buddlejaceae     | Chine                 |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus                             | Aizoaceae        | S. Af.                |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.                                      | Aizoaceae        | S. Af.                |
| <i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis                                       | Poaceae          | Am. trop, et subtrop. |
| <i>Chenopodium ambrosioides</i> L.                                         | Chenopodiaceae   | Am. trop.             |
| <i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.                                      | Asteraceae       | Am. trop.             |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.                                       | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker                                 | Asteraceae       | A. trop.              |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner | Doaceae          | S. Am.                |
| <i>Cotula coronopifolia</i> L.                                             | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne                                    |                  |                       |
| <i>Cyperus eragrostis</i> Lam.                                             | Cyperaceae       | Am. trop.             |
| <i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet                                  | Fabaceae         | W. Méd.               |
| <i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.                                      | Fabaceae         | Médit.                |
| <i>Egeria densa</i> Planchon                                               | Hydrocharitaceae | S. Am.                |
| <i>Elodea canadensis</i> Michaux                                           | Hydrocharitaceae | N. Am.                |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John                                | Hydrocharitaceae | N. Am.                |
| <i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.                                           | Onagraceae       | N. Am.                |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L.                                             | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.                                      | Asteraceae       | N. Am.                |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.                                        | Apiaceae         | Caucase               |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.                                      |                  |                       |
| <i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.                                      | Balsaminaceae    | Himalaya              |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb                                            | Balsaminaceae    | N. Am.                |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle                                        | Balsaminaceae    | Himalaya              |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC.                                            | Balsaminaceae    | E. Sibér.             |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss                                    | Hydrocharitaceae | S. Af.                |
| <i>Lemna minuta</i> H.B.K.                                                 | Lemnaceae        | Am. trop.             |

**Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire**

| Espèces                                                           | Famille          | Origine              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| <i>Lemna turionifera</i> Landolt                                  | Lemnaceae        | N. Am.               |
| <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell                               | Scrophulariaceae | N.E. Am.             |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet           | Onagraceae       | N. et S. Am.         |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven                      | Onagraceae       | N. et S. Am.         |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt                 | Haloragaceae     | S. Am.               |
| <i>Oenothera biennis</i> gr.                                      | Onagraceae       | N. Am.               |
| <i>Oxalis pes-caprae</i>                                          | Oxalidaceae      | S. Af.               |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poiret                                  | Poaceae          | S. Am.               |
| <i>Paspalum distichum</i> L.                                      | Poaceae          | Am. trop.            |
| <i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.                     | Pittosporaceae   | Eur. / Asie / Orient |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L.                                     | Rosaceae         | Balk.-pers.          |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt.                                 | Polygonaceae     | Japon                |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai | Polygonaceae     | E. Asie              |
| <i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub                             | Polygonaceae     | Orig. hybride        |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L.                                   | Ericaceae        | Balkans / Pén. ibér. |
| <i>Robinia pseudo-acacia</i> L.                                   | Fabaceae         | N. Am.               |
| <i>Rumex cristatus</i> DC.                                        | Polygonaceae     | Grèce / Sicile       |
| <i>Rumex cuneifolius</i> Campd.                                   | Polygonaceae     | S. Am.               |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.                                    | Asteraceae       | S. Af.               |
| <i>Solidago canadensis</i> L.                                     | Asteraceae       | N. Am.               |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton                                    | Asteraceae       | N. Am.               |
| <i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard                              | Doaceae          | S. Angleterre        |
| <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.                             | Poaceae          | Am. trop, subtrop.   |
| <i>Symphytum asperum</i> gr.                                      | Boraginaceae     | Caucase-pers.        |
| <i>Xanthium strumarium</i> gr.                                    | Asteraceae       | Am / Médit           |

## Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller

| Espèces                                                                   | Famille         | Origine                |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|
| <i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.                                 | Fabaceae        | Australie              |
| <i>Acacia retinodes</i> Schlecht.                                         | Fabaceae        | S. Australie           |
| <i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel                                       | Asteraceae      | S. Am.                 |
| <i>Amorpha fruticosa</i> L.                                               | Fabaceae        | N. Am                  |
| <i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes                             | Aizoaceae       | S. Af.                 |
| <i>Araujia sericifera</i> Brot.                                           | Asclepiadaceae  | S. Am.                 |
| <i>Aster lanceolatus</i> Willd.                                           | Asteraceae      | N. Am.                 |
| <i>Atriplex sagittata</i> Borkh.                                          | Chenopodiaceae  |                        |
| <i>Brassica tournefortii</i> Gouan                                        | Brassicaceae    | Med. As.               |
| <i>Bunias orientalis</i> L.                                               | Brassicaceae    | S.-E. Eur.             |
| <i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière                                  | Pinaceae        | N. Af.                 |
| <i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.                               | Portulacaceae   | N. Am.                 |
| <i>Conyza floribunda</i> H.B.K.                                           | Asteraceae      | Am. trop.              |
| <i>Crepis bursifolia</i> L.                                               | Asteraceae      | Ital.                  |
| <i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg                                       | Cupressaceae    | N. Am.                 |
| <i>Cyperus difformis</i> L.                                               | Cyperaceae      | Paleotemp.             |
| <i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke              | Poaceae         |                        |
| <i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.                                   | Pontederiaceae  | Brésil                 |
| <i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.) | Liliaceae       | N. Am.                 |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.                                         | Asteraceae      | N. Am.                 |
| <i>Euonymus japonicus</i> L. fil.                                         | Celastraceae    | Sino-nippon            |
| <i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.                                 | Iridaceae       | S. Af.                 |
| <i>Galega officinalis</i> L.                                              | Fabaceae        | S.-E. Eur. / As.       |
| <i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner                                       | Asteraceae      | S. Af.                 |
| <i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.                            | Asclepiadaceae  | S. et Af.              |
| <i>Hakea sericea</i> Schrader                                             | Proteaceae      | S.-E. Austr.           |
| <i>Juncus tenuis</i> Willd.                                               | Juncaceae       | Am. pacifico-atl.      |
| <i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.                                       | Oleaceae        | Sino-jap.              |
| <i>Lonicera japonica</i> Thunb                                            | Caprifoliaceae  | Sino-Jap.              |
| <i>Lycium barbarum</i> L.                                                 | Solanaceae      | Chine                  |
| <i>Medicago arborea</i> L.                                                | Fabaceae        | Med.                   |
| <i>Morus alba</i> L.                                                      | Moraceae        | E. Asie                |
| <i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth                                      | Liliaceae       | S. Am. subtrop.        |
| <i>Oenothera longiflora</i> L.                                            | Onagraceae      | S. Am.                 |
| <i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )                      | Onagraceae      | S. Am.                 |
| <i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.                                    | Cactaceae       | C. Am.                 |
| <i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.                                   | Cactaceae       | S. Am.                 |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch                         | Vitaceae        | N.-E. Am.              |
| <i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen                               | Poaceae         | Abyssinie              |
| <i>Periploca graeca</i> L.                                                | Asclepiadiaceae | E. Méd.                |
| <i>Phyllostachys mitis</i> Rivière                                        | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro                                  | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.                      | Poaceae         | Japon                  |
| <i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer                                   | Rosaceae        | Méd.                   |
| <i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.                                        | Polygonaceae    | Eurosib.               |
| <i>Saccharum spontaneum</i> L.                                            | Poaceae         | S. As. / N. et E. Afr. |
| <i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon                             | Solanaceae      | S. Am.                 |
| <i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun                         | Selaginellaceae | S. et trop. Af.        |

**Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement**

| Espèces                                                                                 | Famille          | Origine               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------|
| <i>Senecio angulatus</i> L. fil.                                                        | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Senecio deltoideus</i> Less.                                                         | Asteraceae       | S. Af.                |
| <i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen                                             | Poaceae          | C. Am.                |
| <i>Sicyos angulata</i> L.                                                               | Cucurbitaceae    | N. Am.                |
| <i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes) | Solanaceae       | S. Am.                |
| <i>Sporobolus neglectus</i> Nash                                                        | Poaceae          | N. Am.                |
| <i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood                                             | Poaceae          | N. Am.                |
| <i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pallas) O. Kuntze                                      | Tetragoniaceae   | Australie / Nlle-Zél. |
| <i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso                                                 | Commelinaceae    | S. Am.                |
| <i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.                    | Fabaceae         | Pén. Ibér.            |
| <i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo             | Fabaceae         | Médit.                |
| <i>Veronica persica</i> Poir.                                                           | Scrophulariaceae | W. As.                |
| <i>Yucca filamentosa</i> L.                                                             | Liliaceae        | N. Am.                |

## Liste 3 : espèces à surveiller

| Espèces                                                                         | Famille        | Origine                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| <i>Abutilon theophrastii</i> Medik.                                             | Malvaceae      | Rég. subpont           |
| <i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.                                     | Asteraceae     | Pén. balk.             |
| <i>Agave americana</i> L.                                                       | Agavaceae      | C. Am.                 |
| <i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.                             | Amaranthaceae  |                        |
| <i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.                                          | Amaranthaceae  | Am. trop.              |
| <i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson                                           | Amaranthaceae  | N. Am.                 |
| <i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.                                              | Amaranthaceae  | Orig. incert.          |
| <i>Amaranthus deflexus</i> L.                                                   | Amaranthaceae  | S. Am.                 |
| <i>Amaranthus retroflexus</i> L.                                                | Amaranthaceae  | N. Am.                 |
| <i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray                                   | Asteraceae     | N. Am.                 |
| <i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.                                              | Boraginaceae   | S.-E. Eur.             |
| <i>Artemisia annua</i> L.                                                       | Asteraceae     | Eurasie                |
| <i>Asclepias syriaca</i> L.                                                     | Asclepiadaceae | N. Am.                 |
| <i>Bidens subalternans</i> L.                                                   | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.                                          | Basellaceae    | S. Am. subtr.          |
| <i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.                                       | Moraceae       | Tahiti                 |
| <i>Centaurea diffusa</i> Lam.                                                   | Asteraceae     | S.-E. Eur.             |
| <i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.                                      | Agavaceae      | Nlle Zélande           |
| <i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.                                               | Brassicaceae   | N. Am.                 |
| <i>Cortaderia richardi</i>                                                      | Poaceae        | Nlle Zélande           |
| <i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)                             | Solanaceae     | Am. C.                 |
| <i>Datura stramonium</i> L.                                                     | Solanaceae     | Am.                    |
| <i>Echinochloa colona</i> (L.) Link                                             | Poaceae        | Paléo/sub. trop        |
| <i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald                                 | Poaceae        | N. Am.                 |
| <i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch                                     | Poaceae        | Asie                   |
| <i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.                                    | Poaceae        | Asie trop.             |
| <i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort                                                 | Elaeagnaceae   |                        |
| <i>Elaeagnus angustifolia</i> L.                                                | Elaeagnaceae   |                        |
| <i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner                                            | Poaceae        | thermocosc.            |
| <i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link                                       | Poaceae        | Am.                    |
| <i>Erigeron karvinskianus</i> DC.                                               | Asteraceae     | N. Am.                 |
| <i>Eschscholzia californica</i> Cham.                                           | Papaveraceae   | N. Am.                 |
| <i>Euphorbia maculata</i> L.                                                    | Euphorbiaceae  | N. Am.                 |
| <i>Galinsoga parviflora</i> Cav.                                                | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon                                     | Asteraceae     | S. Am.                 |
| <i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell                                    | Asteraceae     | Am.                    |
| <i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera                                  | Asteraceae     | N. et S. Am.           |
| <i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.                                      | Pontederiaceae | Am. trop.              |
| <i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon                                     | Pontederiaceae | N. et S. Am.           |
| <i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)                 | Hypericaceae   | N. Am.                 |
| <i>Hypericum mutilum</i> L.                                                     | Hypericaceae   | N. Am.                 |
| <i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley) | Liliaceae      | S. Am.                 |
| <i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.                                             | Convolvulaceae | Amph. subtr            |
| <i>Ipomoea purpurea</i> Roth                                                    | Convolvulaceae | Am. trop.              |
| <i>Isatis tinctoria</i> L.                                                      | Brassicaceae   | Asie                   |
| <i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.                                               | Lemnaceae      |                        |
| <i>Lemna perpusilla</i> Torrey                                                  | Lemnaceae      | Asie, Af. N. et S. Am. |
| <i>Lepidium virginicum</i> L.                                                   | Brassicaceae   | Am.                    |

## Liste 3 : espèces à surveiller

| Espèces                                                                                                                 | Famille          | Origine       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat                                                                 | Cyperaceae       |               |
| <i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)                                          | Asteraceae       | N.-E. Asie    |
| <i>Melilotus albus</i> Medik.                                                                                           | Fabaceae         | Eurasie       |
| <i>Mirabilis jalapa</i> L.                                                                                              | Nyctaginaceae    | S. Am.        |
| <i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.                                                                      | Poaceae          | S. Am.        |
| <i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham                                                                                     | Solanaceae       | S. Am.        |
| <i>Nonea pallens</i> Petrovic                                                                                           | Boraginaceae     | S.-E. Eur.    |
| <i>Oenothera humifusa</i> Nutt.                                                                                         | Onagraceae       |               |
| <i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)                                                               | Onagraceae       | N. Am.        |
| <i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton                                                                                | Onagraceae       | N. Am. trop.  |
| <i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller                                                                                         | Cactaceae        | W. Inde       |
| <i>Oxalis articulata</i> Savigny                                                                                        | Oxalidaceae      | S. Am.        |
| <i>Oxalis debilis</i> H.B.K.                                                                                            | Oxalidaceae      | S. Am.        |
| <i>Oxalis fontana</i> Bunge                                                                                             | Oxalidaceae      | N. Am.        |
| <i>Oxalis latifolia</i> Kunth                                                                                           | Oxalidaceae      | S. Am. trop.  |
| <i>Panicum capillare</i> L.                                                                                             | Poaceae          | N. Am.        |
| <i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux                                                                                  | Poaceae          | N. Am.        |
| <i>Panicum hillmannii</i> Chase                                                                                         | Poaceae          |               |
| <i>Panicum miliaceum</i> L.                                                                                             | Poaceae          | C. Asie       |
| <i>Panicum schinzii</i> Hakel                                                                                           | Poaceae          |               |
| <i>Phytolacca americana</i> L.                                                                                          | Phytolaccaceae   | N. Am.        |
| <i>Pinus nigra</i> Arnold                                                                                               | Pinaceae         | S. Eur.       |
| <i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco                                                                               | Cupressaceae     | Chine         |
| <i>Polygala myrtifolia</i> L.                                                                                           | Polygalaceae     | S. Af.        |
| <i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)                                                                | Anacardiaceae    | N. Am.        |
| <i>Ricinus communis</i> L.                                                                                              | Euphorbiaceae    | Af. trop.     |
| <i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser                                                                                | Brassicaceae     | Méd. orient.  |
| <i>Rumex patientia</i> L.                                                                                               | Polygonaceae     | S.-E. Eur.    |
| <i>Secale montanum</i> Guss.                                                                                            | Poaceae          | Médit.        |
| <i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiré subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.) | Asteraceae       | E. et C. Eur. |
| <i>Setaria faberi</i> F. Hermann                                                                                        | Poaceae          |               |
| <i>Solanum bonariense</i> L.                                                                                            | Solanaceae       | S. Am.        |
| <i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger                                                                               | Solanaceae       | S. Af.        |
| <i>Solanum mauritianum</i> Scop.                                                                                        | Solanaceae       | Am. centr.    |
| <i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.                                                                                     | Poaceae          | E. Médit.     |
| <i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze                                                                       | Poaceae          | Paantropical  |
| <i>Tagetes minuta</i> L.                                                                                                | Asteraceae       | S. Am.        |
| <i>Tropaeolum majus</i> L.                                                                                              | Tropaeolaceae    | S. Am.        |
| <i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney                                                                   | Asteraceae       | Am. trop.     |
| <i>Veronica peregrina</i> L.                                                                                            | Scrophulariaceae | N. et S. Am.  |
| <i>Veronica persica</i> Poiré                                                                                           | Scrophulariaceae | S.-W. Asie    |
| <i>Xanthium spinosum</i> L.                                                                                             | Asteraceae       | S. Am.        |

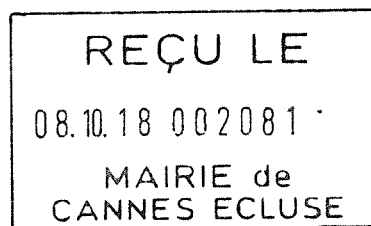




PREFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Sitra SARANGA  
téléphone : 01 60 56 71 38  
[sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr)



Vaux-le-Pénil, le - 2 OCT. 2018

**Objet :** Porter à connaissance des risques technologiques  
Société MENDES à Montereau-Fault-Yonne

**Pièce jointe :** - plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme  
- Annexe 1 De l'étude de dangers listant la liste des phénomènes dangereux

Monsieur le Maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie a identifié dans son rapport daté du 10 janvier 2014, la présence de zones de risques autour de la Société MENDES située à Montereau-Fault-Yonne .

La circulaire ministérielle n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

L'activité de la Société MENDES située sur le territoire de Montereau-Fault-Yonne, limitrophe avec votre commune, peut engendrer des phénomènes dangereux dont les effets, de type toxique, pourraient sortir des limites de sa propriété et impacter votre territoire. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent quatre zones à risques dont les périmètres sont reportés sur le plan synthétique joint au présent courrier.

***Ces 4 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.***

Monsieur Denis MIGUET  
Maire de Cannes-Écluse  
67 rue Désiré Thoison

77 130 CANNES-ÉCLUSE

Le maire de Montereau-Fault-Yonne est informé que ces 4 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme de sa commune.

En ce qui concerne la commune de CANNES-ECLUSE, seule la zone en vert clair sur le plan, joint au présent courrier, a une petite incidence sur votre territoire. Cette portion est répertoriée en zone naturelle de votre PLU.

**Cette zone vert clair** correspond à une zone de dangers significatifs exposé au seuil des effets irréversibles correspondant au risque toxique de probabilité E, soit un événement possible mais extrêmement peu probable. **Dans cette zone, le document d'urbanisme peut prévoir l'autorisation de nouvelles constructions.**

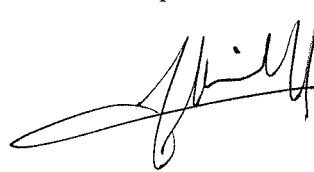
Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent pas être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Si à l'avenir, vous envisagiez une modification de votre PLU, il vous appartiendrait alors d'informer les éventuels acteurs économiques de l'existence de cette zone à risques afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause mettre en œuvre les dispositions les plus adéquates pour assurer au mieux la sécurité de leurs personnels.

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires, Service Territoire Aménagement et Connaissances (S.T.A.C.), est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener sur votre document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur départemental des territoires



Copie : S.T.A.C.

D.R.I.E.E. UT 77

## Annexe 1 Phénomènes dangereux dont les effets sortent des limites de propriété

| N° du Ph.D. | Phénomènes dangereux                                                               | Probabilité | Type d'effet | Effet Très Grave        | Effet Grave | Effet Significatif | Bris de Vitres | Cinétique |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-------------------------|-------------|--------------------|----------------|-----------|
|             |                                                                                    |             |              | Distances en mètres (*) |             |                    |                |           |
| 1           | Rupture de confinement du raccord camion-citerne / flexible                        | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 2           | Rupture de confinement du conteneur dans le bâtiment de confinement                | E           | Toxique      | 60                      | 65          | 445                | -              | rapide    |
| 3           | Rupture de confinement d'une canalisation de SO2 dans le bâtiment de confinement   | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 4           | Rupture de confinement d'un(e) vanne/clapet de SO2 dans le bâtiment de confinement | E           | Toxique      | 35                      | 40          | 240                | -              | rapide    |
| 5           | Rupture de confinement du raccord conteneur/flexible                               | D           | Toxique      | 9                       | 11          | 57                 | -              | rapide    |
| 6           | Rupture de confinement d'une canalisation de SO2 dans le bâtiment principal        | D           | Toxique      | 35                      | 40          | 260                | -              | rapide    |
| 7           | Rupture de confinement d'une vanne de SO2 dans le bâtiment principal               | D           | Toxique      | 35                      | 40          | 260                | -              | rapide    |
| 8           | Rupture de confinement du conteneur à l'extérieur                                  | E           | Toxique      | 60                      | 65          | 445                | -              | rapide    |

- ◆ D : événement très improbable
- ◆ E : événement possible mais extrêmement peu probable

(\*) Les distances d'effets des phénomènes dangereux résultent de modélisations en référence aux seuils prédéfinis par l'arrêté du 29 septembre 2005 et sont relatifs aux différents effets suivants :

> Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets toxiques

- les seuils des effets irréversibles (SEI) délimitent la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
- les seuils des effets létaux (SEL) correspondant à une CL 1 % délimitent la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
- les seuils des effets létaux significatifs (SELS) correspondant à une CL 5 % délimitent la « zone des dangers très graves pour la vie humaine ».

> Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets de surpression, pour les effets sur l'homme

- 20 hPa ou mbar, seuils des effets délimitant la zone des effets indirects par bris de vitre sur l'homme
- 50 hPa ou mbar, seuils des effets irréversibles délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
- 140 hPa ou mbar, seuil des effets létaux délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
- 200 hPa ou mbar, seuil des effets létaux significatifs délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine »

> Valeurs de référence relatives aux seuils d'effets thermiques, pour les effets sur l'homme

- 3 kW/m<sup>2</sup>, seuil des effets irréversibles délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine »
- 5 kW/m<sup>2</sup>, seuil des effets létaux délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine »
- 8 kW/m<sup>2</sup>, seuil des effets létaux significatifs délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine »



