

PLAN LOCAL D'URBANISME

REÇU

20 DEC. 2012

SOUS-PRÉFECTURE DE MEAUX

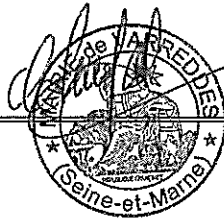
Commune *de VARREDES*

1^{ère} MODIFICATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 25/12/2012

LE MAIRE



CABINET
D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e rue Saint Georges
77840 COULOMBS
EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : francois.xa@wanadoo.fr

PIECE N°3

EXTRAIT DU
REGLEMENT
MODIFIE

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant, affecté essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément normal. Il présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement* des voies ou organisées autour de cours communes. Ces caractères doivent être maintenus.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du P.L.U., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral n° 94 DAE 1 URB n° du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du n° 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123.18 (II) du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 405) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou admises sous condition sont autorisées.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- en zone inondable de type B, les sous-sols sont interdits.
- les constructions à usage de dancing ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage d'activité industrielle ;
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme) ;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé ;

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme ;

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

Les constructions à usage d'activités artisanales constituant des installations classées au titre de la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

Les entrepôts s'ils sont nécessaires à une activité implantée sur la parcelle.

Les constructions annexes (exception faite des garages) affectées ni à l'habitation, ni à une activité à condition que la surface totale de planchers hors oeuvre brute n'excède pas 15 mètres carrés ;

La reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre.

La transformation et la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U. sont autorisées dans le volume construit existant.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n°3.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones :

- Zone A : zone de grand écoulement des crues.
- Zone B : zone d'expansion des crues.

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 aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

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

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions 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 à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- * les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- * les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

- * tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

* les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

* les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre 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 paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable 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 aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction devra être accessible à partir d'une voie ou d'une desserte d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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

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

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

Le long de la RD 405, il ne sera autorisé qu'un seul accès par propriété.

Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits sente de la Vallée, ruelle Jean Piettre, chemin de la Couture l'Evêque et chemin des Cardennes.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eaux usées

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ERDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en observant une marge de reculement par rapport à cet alignement au moins égale à 5 mètres. Toutefois, cette distance de 5 mètres pourra ne pas être respectée si la construction à édifier est contiguë à un bâtiment existant.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2) les transformations et la réhabilitation prévues à l'article UA.2,
- 3) la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

1 - Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de dessertes :

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction inférieure ou égale à 8 mètres implantation sur les deux limites séparatives,

- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction comprise entre 8 et 16 mètres implantation sur au moins une limite séparative en respectant le principe de continuité du bâti existant,

- pour les parcelles qui présentent une largeur au droit de la construction supérieure à 16 mètres l'implantation peut se faire :

- ⇒ soit en retrait des limites séparatives,
- ⇒ soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

2 - Au delà de la bande de 30 mètres définie ci-dessus :

Toute construction nouvelle devra être implantée en observant par rapport à toutes les limites séparatives de propriété une marge de recul définie comme suit.

3 - Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites séparatives :

Toute construction implantée en retrait des limites séparatives de propriété devra observer une marge de reculement au moins égale à 8 mètres. Toutefois :

- 1) en cas de construction d'une véranda dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3.50 mètres, le recul minimum pourra être réduit à 4 mètres ;
- 2) en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, le recul minimum pourra être réduit à 2.5 mètres.

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

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

- Lorsque la construction nouvelle est un poste de transformation électrique, de détente de gaz ou une annexe qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, ou d'un garage et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

5 - Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2) les transformations et la réhabilitation prévues à l'article UA.2,
- 3) la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2) les transformations et la réhabilitation prévues à l'article UA.2,
- 3) la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions annexes isolées, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale. Quant à la hauteur des annexes accolées, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, elle ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2) les transformations et la réhabilitation prévues à l'article UA.2,
- 3) la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UA.11- ASPECT EXTERIEUR

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

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.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Une toiture à une seule pente de 22 degrés minimum peut également être autorisée pour les transformations et la réhabilitation prévues à l'article UA.2, de même que pour les garages, abris de jardin, abris bois, serres...

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

Les toitures terrasses qui comportent un aménagement sur la partie supérieure pourront être autorisées.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre apparente, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ d'éléments métalliques, en bois ou en PVC, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites, séparatives les clôtures peuvent être constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n°3.3, les clôtures devront respecter les conditions définies à l'article UA.2..

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, agricole ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UA.12- STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- *s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- * et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement existant.

Le constructeur peut toutefois :

- soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 100 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits en zone inondable de type B, et autorisés uniquement s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

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

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au moins deux places extérieures (« aire libre ») de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette* affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette* affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage artisanal :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de restaurant.

ARTICLE UA.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel dont l'urbanisation est récente. Les constructions sont généralement implantées en retrait par rapport à l'alignement.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du P.L.U., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral n° 94 DAE 1 URB n° du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du n° 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R.123.18 (II) du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 405) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou admises sous condition sont autorisées.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- en zone inondable de type B, les sous-sols sont interdits ;
- les constructions à usage de dancing ;
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage d'activité agricole ;
- les activités classées (au titre de la Loi N° 76.663 du 19 juillet 1976) pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme ;

- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITION

1 - Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme) ;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé ;

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions annexes (abris de jardin, abris bois) à condition que la surface totale de planchers hors oeuvre brute n'excède pas 15 mètres carrés ;

La reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les bâtiments à construire, d'habitation et d'enseignement, dans les secteurs affectés par le bruit et repérés sur les plans graphiques du P.L.U., doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur.

Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n°3.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placé à 20 centimètres au moins au dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones :

Zone A : zone de grand écoulement des crues.

Zone B : zone d'expansion des crues.

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 aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

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

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions 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 à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

* les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

* les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

* tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

* les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

* les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre 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 paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable 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 aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale l'accès à la voie publique doit présenter une largeur au moins égale à 3,50 mètres.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Le long de la RD 405 il ne sera autorisé qu'un accès par unité de propriété.

Les accès sont interdits sur les chemins ruraux dits chemin des Cardennes, sente de la Vallée.

Les conditions techniques applicables aux accès sont les suivantes :

Accès particuliers : ils doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3.50 m de largeur,
- avoir moins de 50 m de longueur,

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

- Eaux usées

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ERDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation des bâtiments existants,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et par rapport aux autres limites séparatives.

La marge de reculement est ainsi définie :

Toute construction implantée en retrait des limites séparatives de propriété devra observer une marge de reculement au moins égale à 8 mètres. Toutefois :

- 1) en cas de construction d'une véranda dont la hauteur au faîtage est inférieure ou égale à 3.50 mètres, le recul minimum pourra être réduit à 4 mètres ;
- 2) en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, le recul minimum pourra être réduit à 2.5 mètres

Les annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité, et les garages doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 2.50 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation des bâtiments existants, à condition cependant de respecter en cas d'ouverture les règles énoncées ci-dessus ;
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation des bâtiments existants,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente. Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles. Toutefois, il n'est pas fixé de limites de hauteur ou de niveau s'il s'agit de l'aménagement ou de la réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant, ou si la construction nouvelle vient en appui d'une autre construction ne respectant pas ces règles.

La hauteur des constructions annexes isolées, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale. Quant à la hauteur des annexes accolées, affectées ni à l'habitation, ni à une activité, elle ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation des bâtiments existants,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois, serres...) et pour les bâtiments à usage d'activité.

Une toiture à une seule pente (inférieure ou supérieure à 35 degrés) peut également être autorisée pour les extensions, de même que pour les annexes contiguës à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètres carrés.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les toitures doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- ⇒ d'éléments en bois, métalliques ou PVC, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures peuvent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, d'un mur en pierre ou d'un matériau recouvert d'un enduit.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

En zone inondable de type B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou intégrées dans le bâtiment.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits en zone inondable de type B, et autorisés uniquement s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au moins deux places extérieures (« aire libre ») de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage d'activité :

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et des véhicules utilitaires divers.

ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,35.

Il n'est pas fixé de règle dans les cas suivants :

- les constructions à usage d'activité,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les aménagements et la réhabilitation des bâtiments existants,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat et/ou des équipements collectifs d'intérêt général.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE IAUb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt,
- Les bâtiments à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de bureau, d'hôtellerie, et de commerce.

ARTICLE IAUb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions annexes (abris de jardin, abris bois) à condition que la surface totale de planchers hors oeuvre brute n'excède pas 15 mètres carrés.
- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUb.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. En cas de parcelle située à l'angle de deux rues, l'accès doit déboucher sur la voie la plus large.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les impasses doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi tour. L'aire de manoeuvre de retournement doit avoir au minimum 150 m² libre de tout stationnement.

ARTICLE IAUb.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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

- Eaux usées

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

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

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ERDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE IAUb.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE IAUb.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée :

- par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales
- et par rapport à toutes les limites séparatives de fonds de propriété.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété et avec une distance minimale de retrait de 1.5 mètres.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE IAUb.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE IAUb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 12 mètres. Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE IAUB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les annexes isolées (garages, abris de jardin, abris bois, serres...) et pour les bâtiments à usage d'activité.

Une toiture à une seule pente (inférieure ou supérieure à 35 degrés) peut également être autorisée pour les extensions, de même que pour les annexes contiguës à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

Les toitures des constructions, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux identiques ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

Pour les bâtiments à usage d'activité, les toitures doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- ⇒ d'éléments en bois, métalliques ou PVC, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

En limites séparatives les clôtures peuvent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement, d'un mur en pierre ou d'un matériau recouvert d'un enduit.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite.

En zone inondable de type B, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées ou intégrées dans le bâtiment.

ARTICLE IAUb.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une voie privée de desserte) situé dans l'environnement immédiat.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au moins deux places extérieures (« aire libre ») de stationnement par logement.

ARTICLE IAub.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.35.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IAUC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit du centre aggloméré existant qui reçoit actuellement une friche industrielle. Le présent règlement prévoit sa reconversion pour de l'habitat, service, commerce etc...

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du P.L.U., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral n° 94 DAE 1 URB n° du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du n° 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R 123.18 (II) du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (RD 405) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou admises sous condition sont autorisées.

ARTICLE IAUC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt (logistique).
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE IAUC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- La zone devra être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble.
- Les programmes de plus de 4 logements devront présenter en application des dispositions de l'article L.123-2d du code de l'urbanisme, un pourcentage minimum de 30 % de logement social répondant aux critères de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.
- Toute opération de construction devra respecter dans le cadre des articles IAUC.3 à IAUC.14 le schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexé au présent règlement de zone IAUC.

EN ZONES INONDABLES

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n°3.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placé à 20 centimètres au moins au dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Les remblaiements sont interdits, sauf sur la surface de la construction et des voies d'accès. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones :

1. Zone A : zone de grand écoulement des crues.
2. Zone B : zone d'expansion des crues.

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 aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

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

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions 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 à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

* les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

* les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

* tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

* les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

* les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre 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 paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable 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 aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUc.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction devra être accessible à partir d'une voie ou d'une desserte présentant une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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

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

ARTICLE IAUc.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

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

- Eaux usées

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

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).
Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, ERDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

ARTICLE IAUc..5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Conformément au schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexé au présent règlement de zone IAUC selon les cas :

1/ Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit entre 0 et 5 m de l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement d'au moins 6 mètres.

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

Au-delà de la bande de 20 mètres les constructions sont interdites, sauf cas prévus au paragraphe 3/ du présent article UA.6.

3/ Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les annexes isolées à une construction principales.

ARTICLE IAUC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conformément au schéma d'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexé au présent règlement de zone IAUC : les constructions (autres que les annexes) devront être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois, cette distance peut être réduite à 2,50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent entre 1 et 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 10 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale :

- à 6 mètres si l'une des deux comporte une ou plusieurs baies
- à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes non contiguës.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE IAUc.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE IAUc.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les transformations et la réhabilitation de bâtiments existants. Avec ou sans changement de destination.

ARTICLE IAUc.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.

Les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :

- soit en étant placé sur la façade (ou pignon) non visible depuis la voirie
- soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade (ou pignon).

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Une toiture à une seule pente de 22 degrés minimum peut également être autorisée pour les transformations et la réhabilitation de bâtiments existants, de même que pour les garages, abris de jardin, abris bois, serres.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les équipements publics.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 22 tuiles au mètre carré.

Parements extérieurs

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre apparente, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Clôtures

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

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat ou dans le cas de protéger un mur ancien.

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- ⇒ soit par un mur en pierre apparente ou d'un matériau recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre ;
- ⇒ soit d'éléments métalliques, en bois ou en PVC, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ soit d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur.

En limites, séparatives les clôtures peuvent être constituées d'une haie, doublées ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert en enduit ton pierre s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n°3.3, les clôtures devront respecter les conditions définies à l'article IAUC.2.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrée 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.

ARTICLE IAUC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits en zone inondable de type B, et autorisés uniquement s'ils correspondent à une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé au moins deux places extérieures (« aire libre ») de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

Constructions à usage commercial et de service:

Une surface au moins égale à 70% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;
Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de restaurant.

ARTICLE IAUc.13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IAUc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 0.40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Varredes

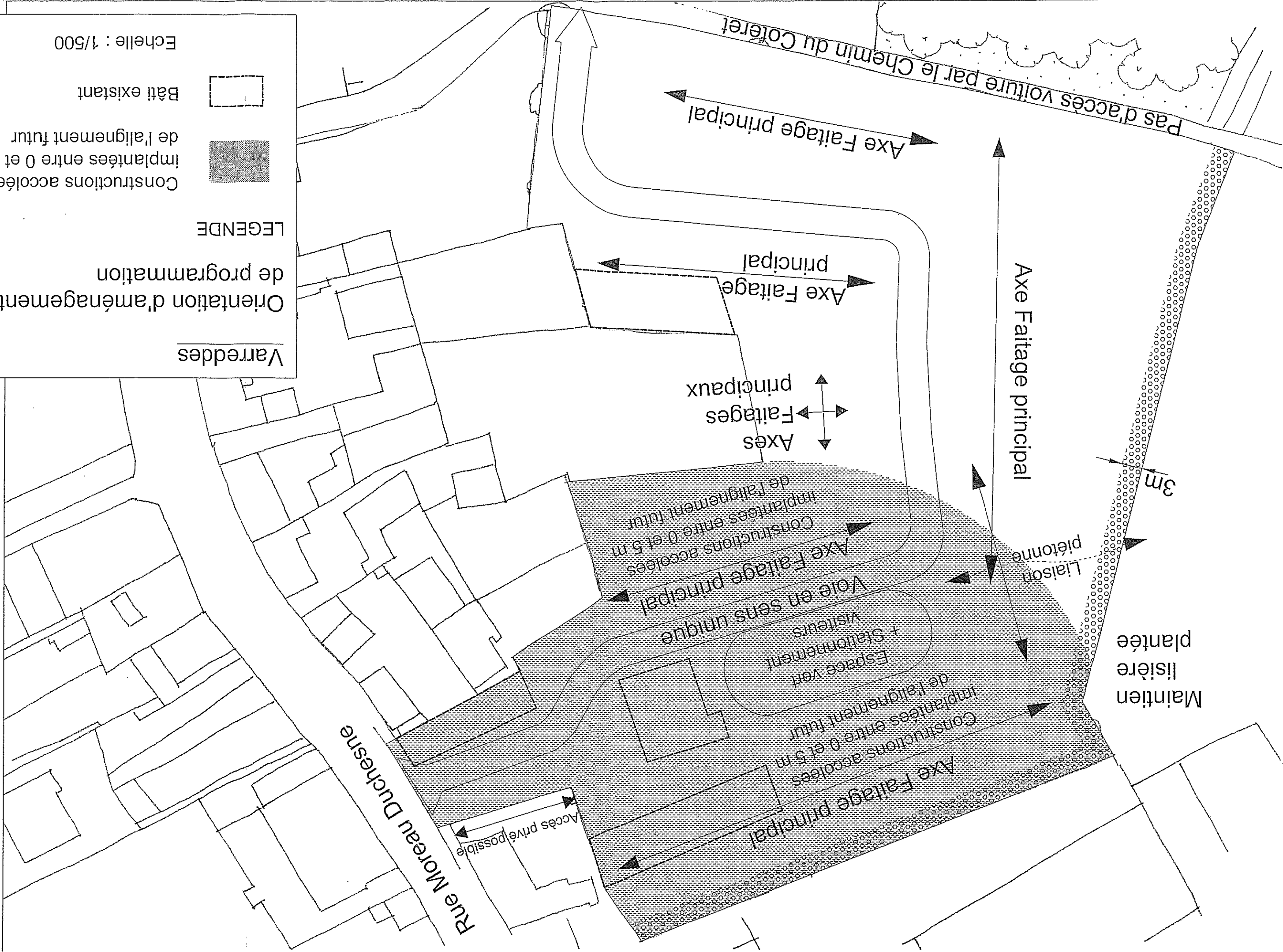
Orientation d'aménagement et de programmation

LEGENDE

Constructions accolées implantées entre 0 et 5 m

Bâti existant

Echelle : 1/500



SCHEMA D'ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMAMTION

TITRE III

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Cette zone est divisée en deux secteurs

Le secteur Na, où la protection est totale,

Le secteur Nb, réservé au camping et au caravanning, où seront admises les constructions liées à cette activité, ainsi que des habitations légères de loisirs limitées au nombre de 34.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de type A ou B. Le plan des Surfaces Submersibles Marne (P.S.S. Marne) a été approuvé le 13 juillet 1994. Dans le cadre du P.L.U., il y a également lieu d'inclure l'arrêté préfectoral n° 94 DAE 1 URB n° du 7 décembre 1994, modifié par l'arrêté préfectoral du n° 95 DAE 1 URB n°62 du 18 mai 1995, qualifiant de Projet d'Intérêt Général le projet de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne. Ces prescriptions sont à prévoir dans une clause de sauvegarde au titre de l'article R 123.18 (II) du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Dans la bande des 50 mètres (voir documents graphiques 3.1 et 3.2) de protection en appui d'un massif boisé de plus de 100 hectares, toute construction est interdite.

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des cas visés à l'article N.2, sont interdites dans la zone.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

1 - Rappels:

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme, dans l'ensemble de la zone.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Dans le secteur Na

Aucune occupation ou utilisation du sol n'est admise.

Dans le secteur Nb :

L'aménagement et l'exploitation de terrain de camping ou de caravanes et la construction des bâtiments et installations destinés aux services communs d'un tel équipement.

L'implantation d'habitation légère de loisir dans la limite de 34 mobil-homes sur le secteur.

Dans l'ensemble de la zone :

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B et délimités au document graphique n°3.3, les constructions qui ne sont pas interdites dans la zone ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 centimètres au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation de 1955, fixée par les services compétents et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, ainsi que les chaufferies sont placés au minimum à cette cote ou à défaut, à l'abri d'un cuvelage étanche et sous réserve qu'une étude en détermine l'impact hydraulique et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire. Seuls les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et de leurs voies d'accès sont autorisés sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation des eaux. Les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type A et délimités au document graphique n° 3.3 :

- toute construction est interdite ainsi que toute forme de remblaiement ;
- les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants et leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel ; Dans ces mêmes territoires, seront en principe autorisés après déclaration préalable au titre de l'article 7 du décret du 20 octobre 1937 :
- la réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A dite de grand écoulement est une nécessité, sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre en œuvre par le pétitionnaire ;
- les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes qui n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux ;
- les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

La partie inondable est divisée au P.S.S. en deux sous-zones :

Zone A : zone de grand écoulement des crues.

Zone B : zone d'expansion des crues.

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 aux ouvrages de résister aux forces exercées par l'écoulement des eaux de la crue de 1955, prise comme référence.

Par ailleurs, les sous-sols sont interdits.

Le premier niveau de plancher de toutes constructions pouvant être autorisées sera placé au moins à 0.20 mètre au-dessus du niveau des eaux atteint par la crue de référence.

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

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

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

Dans ces zones, toutes constructions nouvelles ou extensions 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 à usage d'habitation, sauf s'il s'agit de la création d'un logement supplémentaire.

- * les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

- * les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve que les maîtres d'ouvrages prennent des dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,

- * tous travaux et aménagement de nature à réduire les risques pour les lieux fortement urbanisés,

- * les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré dans le cas où la cause des dommages n'a pas de lien avec le risque d'inondation,

- * les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau.

3 - Prescriptions applicables dans les zones B de champ d'inondation où la hauteur de submersion est inférieure ou égale à 1 mètre 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 paragraphe 1 ci-dessus.

b) Dans les secteurs non urbanisés de ces zones, situées en dehors de celles qui sont urbanisable 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 aménagements autorisés au paragraphe 2 ci-dessus.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Dans tous les cas, l'accès à la voie publique doit présenter une largeur au moins égale à 3 m.

D'autres part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

Assainissement

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, (art. 640 et 641 du Code Civil).

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE N.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 10 m.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

Pour les habitations légères de loisirs, la distance entre deux façades ne devra pas être inférieure à 5 m.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter la règle suivante :

- La hauteur de façade mesurée depuis le sol naturel jusqu'à l'égout de toiture n'excédera pas 7,00 m.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Toitures

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

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

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

Les construction annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 m seront couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Ces toitures à pente seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tulle plate ou petit moule (22 au m²) de ton vieilli.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Parements extérieurs

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures

La propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera constituée par un grillage métallique posé sur cornières métalliques. La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,20 m et sera dans tous les cas doublée de plantation.

Dans les territoires soumis à des risques d'inondation et délimités au document graphique n° 3.3 les clôtures devront respecter les conditions fixées à l'article N.2.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'habitations légères de loisirs ; toutefois, leur intégration devra être particulièrement étudiée dans l'environnement.

En zone inondable, en vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse, tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.Q.S.)

Dans le secteur Na :

Néant.

Dans le secteur Nb :

Le nombre d'emplacements est limité à 224 dont 34 habitations légères de loisirs maximum;