DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Valence-en-Brie

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 5 novembre 2012	prescrite le :
arrêtée le : 15 mars 2017	arrêtée le :
approuvée le : 30 mai 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

EU-REAL

VU pour être annexé à la délibération du : 30 mai 2018

SOMMAIRE

TITRE I - DI	ISPOSITIONS GENERALES	
Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan2	
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3	- Division du territoire en zone et documents annexes2	
Article 4	- Adaptations mineures et dérogations4	
Article 5	- Reconstruction à l'identique5	
Article 6	- Desserte des véhicules incendie5	
TITRE II - D	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA8	
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB21	
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC	
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UE	
Chapitre V	- Dispositions applicables à la zone UR50	
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UY55	
TITRE III - C	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURE	LLES
Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone A61	
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone N73	
DEFINITION	NS et annexes83	
ANNEXE 2	: argiles95	
ANNEXE 3	: carte des zones humides97	

*

* *



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-30 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALENCE-EN-BRIE.

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

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

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

Toutefois:

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

Article R111-1 – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois:

- 10 Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L111-11

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 1 Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme :
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. 1
- 2 Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :
- **Article L151-43**: Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.
- **Article L152-7**: Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

- Art. R. 151-51 Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.
- Art. R. 151-52 Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :
- 10 Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 20 Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6;
- 30 Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 40 Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 50 Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 60 L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 10 de l'article L. 122-12;
- 70 Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 80 Les zones d'aménagement concerté ;
- 90 Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

Article L151-41 Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



Agence d'urbanisme eucréal

- 100 Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 110 Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36;
- 130 Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3;
- 140 Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.
- Art. R. 151-53 Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :
- 10 Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
- 20 Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 30 Les périmètres miniers définis en application des livres ler et II du code minier ;
- 40 Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
- 50 Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- 60 Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
- 70 Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
- 80 Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets :
- 90 Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
- 100 Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- 3 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- référencée au plan par l'indice UA
 référencée au plan par l'indice UB
 la zone UC référencée au plan par l'indice UC
 la zone UE référencée au plan par l'indice UE
 la zone UR référencée au plan par l'indice UR
 la zone UY référencée au plan par l'indice UY
- **4** Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :



la zone A référencée au plan par l'indice A
 la zone N référencée au plan par l'indice N

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que si lesdits travaux, soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction, soit restent sans effet à leur égard.

Article L111-16

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

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

Article R111-23

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

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

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

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

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

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



3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compètent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

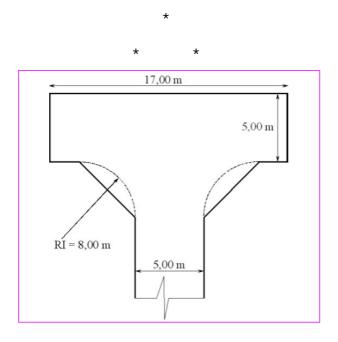
Article L111-15: Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques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

ARTICLE 6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

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

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

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





TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

-	Zone UA:	centre traditionnel du village.
---	----------	---------------------------------

Zone UB: extensions périphériques récentes.

- Zone UC : extension périphérique en cours de réalisation.

- Zone UE: équipements publics et (ou) collectifs.

Zone UR : emprises autoroutières (autoroute A5).

Zone UY: emprises ferroviaires (TGV Sud-Est).

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones urbaines anciennes, correspondant au centre historique de Valence-en-Brie, ainsi qu'aux hameaux de la Courtille et de la porte de Paris, ou se regroupent l'habitat ancien, les commerces, les activités artisanales et tertiaires, les équipements d'intérêt général, ainsi que quelques activités agricoles.

Cette zone présente généralement une forte densité de construction sur l'espace public. L'accueil de nouvelles constructions doit se faire en ordre continu à l'alignement des voies en respectant la typologie architecturale (volumétrie, détails et matériaux). Le maintien de la composition bâtie et la qualité architecturale doivent être recherchés pour cette zone.

Le projet d'aménagement et de développement durable consacre notamment la conservation des jardins des propriétés situées le long de la RD 605. Il sont indiqués au plan de zonage comme « espaces paysagers article L151-23 ».

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

Pour la destination habitation :

- logement,
- hébergement,

Pour la destination « commerce et activités de service » :

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

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

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

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- bureau.

*

SECTION I

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

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

1.1 - Sont interdits :

- Les installations de production d'énergie du type éoliennes.
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, de commerce de gros, d'industrie, d'entrepôts, de centre de congrès ou d'exposition.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de la berge des cours d'eau (UA.3.4).
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m2 de surface de plancher.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :

- 100 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'extérieur du village,
- 30 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'intérieur du village.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UA comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- **1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été réqulièrement édifié.
- Les autres équipements recevant du public, sous conditions d'insonorisation et de stationnement.
- Les établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain, à condition :
- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.);
- que la surface de plancher des nouvelles constructions n'excède pas 300 m2;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le changement de destination de commerces en logements est interdit.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.²

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.1.1 Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 35 % de la superficie de la parcelle.
- 3.1.2 -Dans l'ensemble de la zone les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations à usage d'équipements publics ou collectifs;

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



.

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- 3.2.1 La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage soit, pour les constructions à usage d'habitation, Rez-de-chaussée + 1 + Comble.
- 3.2.2 Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 3.2.3 -Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.
- 3.2.4 Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.3.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- 3.3.2 Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture conforme aux prescriptions de l'article UA11.
- 3.3.3 Toutefois, en cas d'implantation en retrait, la totalité de l'emprise des constructions principales (habitation, activité, équipements d'intérêt général, etc.) ainsi que de leurs extensions devra s'inscrire dans une bande de 25 mètres maximum mesurée du bord des voies et emprises publiques. L'implantation des annexes est libre (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).

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

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

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

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

- 3.4.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait d'une ou des deux limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier, avec un minimum de :
- 4 mètres si la construction à édifier comporte des baies présentant une surface globale inférieure à 1 m2 par façade,
- 8 mètres si la construction à édifier comporte des baies de plus grandes dimensions.



Un recul de 8 mètres minimum est imposé sur les limites autres que celles aboutissant aux voies. Une marge de recul de 2 m minimum est admise pour les façades aveugles.

- 3.4.2 Un recul minimum de 5 mètres du sommet des berges des rus de Javot, de Putte Muce et Jouannet devra être préservé afin de ménager un passage destiné à leur entretien.
- 3.4.3 -Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

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

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.5.1 La distance minimale entre deux constructions principales non contiguës (habitations, commerce, activité, équipement) est de 10 mètres.
- 3.5.2 Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).
- 3.5.3 L'isolement et la multiplication de petits bâtiments est à éviter.
- 3.5.4 -Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.2.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus Il n'est pas fixé de règle.

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

ASPECT GENERAL (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.1 Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Les garages en sous-sols sont interdits en façade sur rue.
- 4.2.4 Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

HABITATIONS



Parements extérieurs

- 4.2.5 Les façades et pignons seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.6 Est notamment interdit l'emploi à nu sans enduit de matériaux destines à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4.2.7 Seront néanmoins tolérés, pour les constructions annexes et les extensions, le bois, le verre et le métal, si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Volumes - percements

- 4.2.8 Les débords en façade et sur pignon (balcons ou encorbellements, par exemple) sur l'alignement sont interdits.
- 4.2.9 Les menuiseries doivent être peintes ou teintées de couleur non agressive : cf. palette de couleurs en annexe. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
- 4.2.10 Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie).

Toitures

- 4.2.11 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.12 Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

Tout effet décoratif est soumis à autorisation. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.13 Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° .
- 4.2.14 La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf impossibilité technique justifiable par une nécessité de performance énergétique.
- 4.2.15 Les toitures en terrasses sont autorisées, si elles sont végétalisées ou si elles sont posées sur une construction de plain pied.
- 4.2.16 L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les chiens assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.
- 4.2.17 Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de trois mètres linéaires de long pan.
- 4.2.18 Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
- de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
- de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 4.2.19 Une pente de toit inferieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres.



Bâtiments annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité) vérandas et garages :

- 4.2.20- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc., devront s'harmoniser avec l'habitation principale.
- 4.2.21 Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 4.2.22 Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

EOUIPEMENTS D'INTERET GENERAL ET LOCAUX D'ACTIVITES

Parements extérieurs

- 4.2.23 Les façades et pignons des constructions d'inspiration traditionnelle seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé, de teintes naturelles, couvrant ou à pierres vues. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.24 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, seront admis, le bois, le métal et le verre si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- 4.2.25 En outre, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un d'un parement. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.
- 4.2.26 La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans la gamme de couleurs proposée en annexe. Le bois pourra être laissé de teinte naturelle.

Toitures

- 4.2.27- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.28- Les couvertures des constructions d'inspiration traditionnelle pourront être réalisées soit:
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.29 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, l'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures.
- 4.2.30 La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, du type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.
- 4.2.31 Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.
- 4.2.32 Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

CLOTURES (TOUTES CONSTRUCTIONS)



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 4.2.33 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 4.2.34 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4.2.35 En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :
- sous forme d'un mur en pierres enduit à pierre vue devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles de terre cuite de ton vieilli et dont la hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 mètres, éléments de portail non compris ;
- sous forme d'un muret en pierres ou en maçonnerie inférieur à 0,60 m et surmonté de grilles simples ou de balustres et de barreaudages horizontaux ou verticaux, et doublée éventuellement d'une haie non monospécifique, composée d'essences locales.
- 4.2.36 En limites séparatives sont également autorisés :
- les murs enduits, mais chaperonnés de tuiles,
- les treillages ou claustra en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas ou il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur), doublés d'une haie vive (voir annexe clôtures et végétaux recommandés).
- 4.2.37 Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres éléments de portail non compris. La hauteur sera définie par rapport au terrain le plus bas.
- 4.2.38 Les portails des clôtures devront être en bois plein, en métal plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintes de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les portails en bois pourront être laissés dans leur teinte naturelle.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

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

- Dispositions diverses :
- 4.2.39 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées et dans ce cas, placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 4.2.40 L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE - Règlement - zone UA - mai 2018 -

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

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

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

Toute nouvelle construction devra présenter un premier niveau situé à au moins 0,20 m au-dessus de la cote d'inondation observée lors des inondations du 30 mai 2016.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

- 5.2.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- 5.2.2 La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement :
- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village ;
- façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ;
- façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ;
- façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- 5.2.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 5.3 Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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



Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

6.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

- 6.2 Chaque emplacement de stationnement, dans une aire collective, devra présenter une superficie de 25 m2 (accès et dégagement inclus). Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.
- Il est exigé au moins deux emplacements par logement, dont un au moins sera couvert.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35³ du code de l'urbanisme.

- Pour toute autre construction ou installation, il est exigé :
- 1 place par tranche de 55 m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.



_

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 1 place par tranche de 15m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'hébergement, de sante et d'accueil,
- 1 place par tranche de 10m2 de surface de plancher, pour les salles de restaurants ou bars,
- 1 place par classe maternelle ou primaire.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

- Pour toute division, chaque parcelle bâtie ou non bâtie, devra comporter 2 places de stationnement minimum de 25m2 chacune, accès et dégagement inclus, dont 1 au moins sera couverte.
- En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra soit :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.

6.3 Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

Pour les activités de plus de 500 m2 de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier,



lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (en agglomération comme hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Tout nouvel accès sur la RD 605 est interdit, y compris en cas de division de terrains.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

8.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales :

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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



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

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

3 - Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des zones urbaines d'extension récente, localisées en continuité du tissu urbain ancien, à vocation dominante d'habitat, mais ou sont également admis les équipements d'intérêt général, les commerces et les activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

La zone UB présente un caractère résidentiel avec des constructions de type pavillonnaire bas et un aspect végétal qui domine.

Le projet d'aménagement et de développement durable consacre notamment la conservation des jardins des propriétés situées le long de la RD 605. Il sont indiqués au plan de zonage comme « espaces paysagers article L151-23 ».

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

Pour la destination habitation :

- logement.
- hébergement,

Pour la destination « commerce et activités de service » :

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

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

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

Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- bureau.

* *



SECTION I

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

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition, et notamment les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les clôtures.

1.1 - Sont interdits :

- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, à usage commercial et de commerce de gros, salles d'art et de spectacles, d'industrie, d'entrepôts, de centre de congrès ou d'exposition.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de la berge des cours d'eau (UB.3.4).
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m2 de surface de plancher.

1.2 - Sont soumis à conditions :

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

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :

- 100 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'extérieur du village,
- 30 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'intérieur du village.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UB comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- **1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les autres équipements recevant du public, sous conditions d'insonorisation et de stationnement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les établissements et installations classées ou non ainsi que leur extension, destinés à abriter des activités agricoles, artisanales, commerciales, de services, ou administratives dont la présence est justifiée en milieu urbain, à condition :
- qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant;
- que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gène et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.);
- que la surface de plancher des nouvelles constructions n'excède pas 300 m2;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.1.1 Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 25 % de la superficie de la parcelle.
- 3.1.2 -Dans l'ensemble de la zone les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations à usage d'équipements publics ou collectifs ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.



3.2 - Hauteur maximale des constructions

- 3.2.1 La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage soit, pour les constructions à usage d'habitation, Rez-de-chaussée + Comble.
- 3.2.2 Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 3.2.3 -Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.
- 3.2.4 Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2 ;
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.3.1 Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, dans une bande de 25 mètres, mesurés du bord des voies et emprises publiques.
- 3.3.2 La totalité de l'emprise des constructions principales (habitation, activité, équipements d'intérêt général, etc.) devra s'inscrire dans une bande de 25 mètres maximum, mesurée du bord des voies et emprises publiques. L'implantation des extensions et des annexes est libre (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).

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

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

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

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

- 3.4.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait d'une ou des deux limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.
- 4 mètres si la construction à édifier comporte des baies présentant une surface globale inférieure à 1 m2 par façade.
- 8 mètres si la construction à édifier comporte des baies de plus grandes dimensions.

Un recul de 10 mètres minimum est imposé sur les limites autres que celles aboutissant aux voies. Une marge de recul de 2 m minimum est admise pour les façades aveugles.

3.4.2 - Un recul minimum de 5 mètres du sommet des berges des rus de Javot, de Putte Muce et Jouannet devra être préservé afin de ménager un passage destiné à leur entretien.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 3.4.3 -Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

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

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.5.1 La distance minimale entre deux constructions principales non contiguës (habitations, commerce, activité, équipement) est de 10 mètres.
- 3.5.2 Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).
- 3.5.3 L'isolement et la multiplication de petits bâtiments est à éviter.
- 3.5.4 -Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.2.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
 Il n'est pas fixé de règle.

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

ASPECT GENERAL (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.1 Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Les garages en sous-sols sont interdits en façade sur rue.
- 4.2.4 Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

HABITATIONS

Parements extérieurs

- 4.2.5 Les façades et pignons seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.6 Est notamment interdit l'emploi à nu sans enduit de matériaux destines à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).



4.2.7 - Seront néanmoins tolérés, pour les constructions annexes et les extensions, le bois, le verre et le métal, si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Volumes - percements

- 4.2.8 Les débords en façade et sur pignon (balcons ou encorbellements, par exemple) sur l'alignement sont interdits.
- 4.2.9 Les menuiseries doivent être peintes ou teintées de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
- 4.2.10 Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie).

Toitures

- 4.2.11 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.12 Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

Tout effet décoratif est soumis à autorisation. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.13 Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- 4.2.14 La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf impossibilité technique justifiable par une nécessité de performance énergétique.
- 4.2.15 Les toitures en terrasses sont autorisées, si elles sont végétalisées ou si elles sont posées sur une construction de plain pied.
- 4.2.16 L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les chiens assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.
- 4.2.17 Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de trois mètres linéaires de long pan.
- 4.2.18 Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
- de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
- de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 4.2.19 Une pente de toit inferieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres.

Bâtiments annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité) vérandas et garages :

- 4.2.20- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc., devront s'harmoniser avec l'habitation principale.
- 4.2.21 Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.



4.2.22 - Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

EOUIPEMENTS D'INTERET GENERAL ET LOCAUX D'ACTIVITES

Parements extérieurs

- 4.2.23 Les façades et pignons des constructions d'inspiration traditionnelle seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé, de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.24 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, seront admis, le bois, le métal et le verre si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- 4.2.25 En outre, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.
- 4.2.26 La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans la gamme de couleurs proposée en annexe. Le bois pourra être laissé de teinte naturelle. Toitures
- 4.2.27- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.28- Les couvertures des constructions d'inspiration traditionnelle pourront être réalisées soit:
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.29 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, l'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures.
- 4.2.30 La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, du type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.
- 4.2.31 Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.
- 4.2.32 Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

CLOTURES (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.33 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 4.2.34 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4.2.35 En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :



- sous forme d'un mur en pierres enduit à pierre vue devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles de terre cuite de ton vieilli et dont la hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 mètres, éléments de portail non compris ;
- sous forme d'un muret en pierres ou en maçonnerie inférieur à 0,60 m et surmonté de grilles simples ou de balustres et de barreaudages horizontaux ou verticaux, et doublée éventuellement d'une haie non monospécifique, composée d'essences locales.

4.2.36 - En limites séparatives sont également autorisés :

- les murs enduits, mais chaperonnés de tuiles,
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas ou il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur), doublés d'une haie vive (voir annexe clôtures et végétaux recommandés).
- 4.2.37 Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres éléments de portail non compris. La hauteur sera définie par rapport au terrain le plus bas.
- 4.2.38 Les portails des clôtures devront être en bois plein, en métal plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintes de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les portails en bois pourront être laissés dans leur teinte naturelle.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

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

Dispositions diverses :

- 4.2.39 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées et dans ce cas, placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 4.2.40 L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.
- 4.4 Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

- Pour les équipements d'intérêt général, les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété.

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

- 5.2.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- 5.2.2 La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement :
- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village ;
- façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier;
- façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ;
- façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- 5.2.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 5.3 Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
 - Il n'est pas fixé de règle.
- 5.8 Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

6.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

- 6.2 Chaque emplacement de stationnement, dans une aire collective, devra présenter une superficie de 25 m2 (accès et dégagement inclus). Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.
- Il est exigé au moins deux emplacements par logement, dont un au moins sera couvert.

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

- Pour toute autre construction ou installation, il est exigé :
- 1 place par tranche de 55 m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),
- 1 place par tranche de 15m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'hébergement, de sante et d'accueil,
- 1 place par tranche de 10m2 de surface de plancher, pour les salles de restaurants ou bars,
- 1 place par classe maternelle ou primaire.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

- Pour toute division, chaque parcelle bâtie ou non bâtie, devra comporter 2 places de stationnement minimum de 25m2 chacune, accès et dégagement inclus, dont 1 au moins sera couverte.
- En cas d'impossibilité, résultant de raisons techniques, d'aménager sur le terrain le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra soit :
 - aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
 - acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin.
- 6.3 Dispositions diverses:



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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

Pour les activités de plus de 500 m2 de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, existante à la date d'approbation du présent P.L.U. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Tout nouvel accès sur la RD 605 est interdit, y compris en cas de division de terrains.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 8.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

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

3 - Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *



TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisable sous forme de lotissement, en cours de réalisation. Cette zone est à vocation dominante d'habitat.

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-3 et L.332-15 du code de l'urbanisme (rappelés en annexe, pages 81 et suivantes).

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

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

*

* *



SECTION I

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

- **1.1 Sont interdits :** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC.1.2, ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes, et notamment :
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 50 m2 de surface de plancher.

1.2 - Sont autorisés sous conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UC comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- **1.2.1** Sont seules autorisées, sous conditions de réalisation des équipements collectifs nécessaire, conformément aux orientations d'aménagement et programmation, ainsi qu'aux dispositions prises en matière de participations (rappelées en page précédente), les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les clôtures, à condition qu'ils respectent les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 2.5 Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.1.1 Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 30 % de la superficie de la parcelle.
- 3.1.2 Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

3.2.1 - La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage soit, pour les constructions à usage d'habitation, Rez-de-chaussée + Comble.

En cas de terrain en pente, la hauteur du bâtiment est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

- 3.2.2 Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 3.2.3 -Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.
- 3.2.4 Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.3.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres, mesurés du bord des voies et emprises publiques.

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

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

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

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 3.4.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait d'une ou des deux limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier.
- 4 mètres si la construction à édifier comporte des baies présentant une surface globale inférieure à 1 m2 par façade,
- 8 mètres si la construction à édifier comporte des baies de plus grandes dimensions.

Un recul de 8 mètres minimum est imposé sur les limites autres que celles aboutissant aux voies. Une marge de recul de 2 m minimum est admise pour les façades aveugles.

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.

Les annexes autres que les garages (tel que les abris de jardin, les abris à bois, les buchers...) de faible superficie pourront être implantées en dehors des plages d'implantation. Leurs autorisations devront être conformes au règlement des documents d'urbanisme applicable sur la commune à la date de la demande.

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

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

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- 3.5.1 La distance minimale entre deux constructions principales non contiguës (habitations, commerce, activité, équipement) est de 10 mètres.
- 3.5.2 Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions principales et les annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité).
- 3.5.3 L'isolement et la multiplication de petits bâtiments est à éviter.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
 Il n'est pas fixé de règle.

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

ASPECT GENERAL (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.1 Les constructions et installations doivent par leur situation, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.
- 4.2.2 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. Toute architecture caractéristique d'autres régions est interdite.
- 4.2.3 Les garages en sous-sols sont interdits en façade sur rue.
- 4.2.4 Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

HABITATIONS

Parements extérieurs

4.2.5 - Les façades et pignons seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.



- 4.2.6 Est notamment interdit l'emploi à nu sans enduit de matériaux destines à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4.2.7 Seront néanmoins tolérés, pour les constructions annexes non accolées et les extensions autres que les abris de jardin, le bois, le verre et le métal, si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Volumes - percements

- 4.2.8 Les débords en façade et sur pignon (balcons ou encorbellements, par exemple) sur l'alignement sont interdits.
- 4.2.9 Les menuiseries doivent être peintes ou teintées de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
- 4.2.10 Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie).

Toitures

- 4.2.11 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.12 Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des toitures devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.13 Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- 4.2.14 La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf impossibilité technique justifiable par une nécessité de performance énergétique.
- 4.2.15 Les toitures en terrasses sont interdites.
- 4.2.16 L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les chiens assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.
- 4.2.17 Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de trois mètres linéaires de long pan.
- 4.2.18 Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
- de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
- de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 4.2.19 Une pente de toit inferieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres.

Bâtiments annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité) vérandas et garages :



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 4.2.20- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc., devront s'harmoniser avec l'habitation principale.
- 4.2.21 Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 4.2.22 Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

EOUIPEMENTS D'INTERET GENERAL ET LOCAUX D'ACTIVITES

Parements extérieurs

- 4.2.23 Les façades et pignons des constructions d'inspiration traditionnelle seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé, de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.24 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, seront admis, le bois, le métal et le verre si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- 4.2.25 En outre, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.
- 4.2.26 La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans la gamme de couleurs proposée en annexe. Le bois pourra être laissé de teinte naturelle.

Toitures

- 4.2.27- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.28- Les couvertures des constructions d'inspiration traditionnelle pourront être réalisées soit:
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.29 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, l'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures.
- 4.2.30 La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, du type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.
- 4.2.31 Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.
- 4.2.32 Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

CLOTURES (TOUTES CONSTRUCTIONS)

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 4.2.34 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4.2.35 En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :
- sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles de terre cuite de ton vieilli et dont la hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 mètres, éléments de portail non compris ;
- sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 m et surmonté de grilles simples ou de balustres et de barreaudages horizontaux ou verticaux.

Dans tous les cas de réalisation de mur en maçonnerie, l'emploi à nu des matériaux est interdit. Un enduit de préférence identique à l'enduit de la construction principale sera réalisé en même temps que la construction du mur.

- 4.2.36 En limites séparatives sont également autorisés les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas ou il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur), doublés d'une haie vive (voir annexe clôtures et végétaux recommandés).
- 4.2.37 Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres éléments de portail non compris. La hauteur sera définie par rapport au terrain le plus bas.
- 4.2.38 Les portails des clôtures devront être en bois plein, en métal plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintes de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les portails en bois pourront être laissés dans leur teinte naturelle.

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

- Dispositions diverses :
- 4.2.39 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées et dans ce cas, placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 4.2.40 L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.
- 4.4 Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 d'emprise au sol par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

- Pour les équipements d'intérêt général, les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 20 % de la superficie de la propriété.

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

- 5.2.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- 5.2.2 La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement :
- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village ;
- façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier;
- façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ;
- façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- 5.2.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 5.3 Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
 - Il n'est pas fixé de règle.
- 5.8 Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT

6.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Si les superficies non construites dans la propriété, avant travaux, sont insuffisantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

- 6.2 Chaque emplacement de stationnement, dans une aire collective, devra présenter une superficie de 25 m2 (accès et dégagement inclus). Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.
- Il est exigé au moins deux emplacements par logement, dont un au moins sera couvert.

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

- Pour toute autre construction ou installation, il est exigé :
- 1 place par tranche de 55 m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),
- 1 place par tranche de 15m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'hébergement, de sante et d'accueil,
- 1 place par tranche de 10m2 de surface de plancher, pour les salles de restaurants ou bars,
- 1 place par classe maternelle ou primaire.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

6.3 Dispositions diverses:

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

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



Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

Pour les activités de plus de 500 m2 de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé est interdite.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- 7.4 En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de trace, 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. Ces conditions respecteront les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 Alimentation en eau potable
- 8.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.
- 2 Assainissement
- a) Eaux usées :
- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

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

3 - Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *



TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

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

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

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

*

* *

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits:

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.1.2 ci-dessous sont interdites, et notamment.
- Les éoliennes individuelles (même celles de moins de 12 mètres de hauteur de mât), sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et autres zones humides.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UE comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions à usage de cinémas, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs, d'autres équipements recevant du public, sous conditions d'insonorisation et de stationnement.
- Les logements et bureaux liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE - Règlement - zone UA - mai 2018 -

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 3 (soit rezde-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement des constructions existantes, dans la limite de leur hauteur initiale, ni pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

• Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

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

• Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

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

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

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



Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113 -1 du Code de l'Urbanisme.

Obligations de planter

Les plantations existantes à haute tige doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces locales. Les haies en clôtures doivent comprendre un minimum de 50 % d'essences fleuries et un maximum de 50 % d'essences persistantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m2 affecté à cet usage, sauf impossibilité technique notoire.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

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

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).



SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

8.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement

- a) Eaux usées : Eaux usées domestiques et industrielles
- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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



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

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

3 - Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

• Cette zone concerne les emprises affectées au service public autoroutier. Elle correspond à l'ensemble du domaine public de l'autoroute A 5 (annexes techniques, aires de services et d'hébergement), au nord-est de la commune.

Les dispositions réglementaires ont pour objet le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

*

* *

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits:

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UR.1.2 ci-dessous sont interdites, et notamment :
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'activité autoroutière.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UR comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service autoroutier.

Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service autoroutier, y compris dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés.
- Les constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement

ARTICLE UR.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.



SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UR.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

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

- Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.
- 3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété
- Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 Il n'est pas fixé de règle.
- 5.4 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

- 5.5 Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir
 Il n'est pas fixé de règle.
- 5.6 Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UR.6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- 7.4 Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UR.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 Alimentation en eau potable
- 4.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.
- 2 Assainissement

a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.

Agence d'urbanisme eucréal



- 4.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 4.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 4.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

- 4.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 4.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

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

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès.

3 - Autres réseaux :

4.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *



TITRE II

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone concerne les emprises affectées au service public ferroviaire. Elle correspond à l'ensemble du domaine public TGV sud-est (annexes techniques, aires de services) au nord-est de la commune.

Les dispositions réglementaires ont pour objet le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

*

* *

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits:

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY.1.2 ci-dessous sont interdites, et notamment :
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone UY comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments existants, conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les constructions à usage d'activités de toutes natures ne sont admises que si elles n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement

ARTICLE UY.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UY.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE - Règlement - zone UA - mai 2018 - Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

• Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.

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

• Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à ladite limite.

Les constructions et installations implantées à proximité de l'emprise autoroutière respecteront vis-à-vis de cette emprise une marge de recul au moins équivalente à leur hauteur.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus Il n'est pas fixé de règle.

ii ii est pas like de regie.

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

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

Est interdit l'usage de matériaux réfléchissants sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Agence d'urbanisme eucréal



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE - Règlement - zone UA - mai 2018 -

Il n'est pas fixé de règle.

- 5.5 Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir
 Il n'est pas fixé de règle.
- 5.6 Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY.6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- 7.4 Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UY.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- 1 Alimentation en eau potable
- 8.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.
- 2 Assainissement

a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

8.2 - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.



- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

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

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

3 - Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

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

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

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

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

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

- 10 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 20 Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Art. R. 151-24. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
- 10 Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 20 Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 30 Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 40 Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 50 Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
 - Art. R. 151-25. Peuvent être autorisées en zone N :
- 10 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 20 Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :
- Zone A: zone naturelle agricole
 Zone N: zone naturelle protégée.



TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone regroupe les secteurs du territoire communal affectés à l'exploitation agricole et dont la conservation comme espace naturel rural et agricole est souhaitée. Cette zone est inconstructible afin d'éviter le mitage des espaces naturels.

La zone A comporte des fermes isolées dont les bâtiments pourront connaître des changements de destinations.

La zone comporte aussi un secteur Azh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

*

* *

SECTION I

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

1.1 - Sont interdits:

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2 sont interdites, ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sont interdites.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de la berge des cours d'eau (A.3.4).
- En outre, dans le secteur Azh, sont interdits :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zones Azh:

- → tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- → les comblements, affouillements, exhaussements,
- → la création de plans d'eau artificiels.
- → les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- → le défrichement des landes ripisylves pour tout autre motif que l'entretien courant,
- → l'imperméabilisation des sols.
- → la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1.2 - Sont soumis à conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, et notamment les éléments de la trame végétale.
- En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :

- 100 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'extérieur du village,
- 30 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'intérieur du village.
- 300m mesurés du rail extérieur en bordure de la voie TGV,
- 250m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de l'autoroute A5.
- Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme («Amendement Dupont»), toutes les constructions sont interdites dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :



- 100 m mesurée de l'axe de la voie en bordure de l'A5,
- 75 m mesurée de l'axe de la voie en bordure de la RD 605.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone A comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Dans l'ensemble de la zone, mais en dehors du secteur Azh, sont autorisées :
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du présent P.L.U, à condition qu'elles n'excèdent pas 60m2 d'emprise au sol globale à la date d'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'elles se situent à proximité du bâti existant et que ne soit pas créé de nouvel accès à la voie publique.
- Les constructions, bâtiments, installations classées ou non, nécessaires à l'activité agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitants agricoles, dans la limite d'un logement par installation et à condition que ne soit pas créé de nouvel accès à la voie publique.
- Dans les bâtiments identifiés comme pouvant connaître un changement de destination, sont autorisés :
- Le logement et l'hébergement, avec 600 m2 de surface de plancher maximum et 50 m2 minimum pour la taille des logements.
- Ainsi que les destinations suivantes, dans le volume bâti existant :
 - restauration,
 - hébergement hôtelier, touristique,
 - autres équipements recevant du public,
 - entrepôt,
 - bureau.

Sous les réserves suivantes :

- réaliser une étude du trafic induit pour les changements de destination, concernant les fermes des Bordes et de Montigny,
- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers,
- satisfaire aux exigences de la défense incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.
- En outre, dans le secteur Azh, sont autorisés sous condition :

Une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.



Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Si la zone Azh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- 3.1 Emprise au sol.
- Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- 3.2.1 La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage soit, pour les constructions à usage d'habitation, Rez-de-chaussée + Comble.
- 3.2..2 Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 3.2..3 La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faitage. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres en cas de nécessité technique.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et certains équipements agricoles exceptionnels : silos, etc ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;



- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

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

• Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres, mesurés du bord des voies et emprises publiques. Les bâtiments agricoles seront implantés à 50 mètres au moins de l'axe de l'autoroute.

Les constructions et installations implantées à proximité de l'emprise autoroutière respecteront vis-à-vis de cette emprise une marge de recul au moins équivalente à leur hauteur.

A l'angle de deux voies, les clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de la visibilité routière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisée dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

• Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 605 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.
- Les constructions devront être implantées avec un retrait des deux limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égal à 8 mètres.
- Un recul minimum de 5 mètres du sommet des berges des rus de Javot, de Putte Muce et Jouannet devra être préservé afin de ménager un passage destiné à leur entretien.
- <u>Dans l'ensemble de la zone</u> les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article A.2 ;

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

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

- 3.5.1 La distance minimale entre deux constructions principales non contiguës (habitations, commerce, activité, équipement) est de 8 mètres.
- 3.5.2 Il n'est pas fixe de distance minimum entre les constructions principales et les annexes.
- 3.5.3 L'isolement et la multiplication de petits bâtiments est à éviter.



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

- 4.1 Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
 Il n'est pas fixé de règle.
- 4.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

ASPECT GENERAL (TOUTES CONSTRUCTIONS)

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

Est interdit l'usage de matériaux réfléchissants sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.

- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Les garages en sous-sols sont interdits en façade sur rue.
- 4.2.4 Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

HABITATIONS

Parements extérieurs

- 4.2.5 Les façades et pignons seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.6 Est notamment interdit l'emploi à nu sans enduit de matériaux destines à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- 4.2.7 Seront néanmoins tolérés, pour les constructions annexes et les extensions, le bois, le verre et le métal, si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Volumes - percements

- 4.2.8 Les débords en façade et sur pignon (balcons ou encorbellements, par exemple) sur l'alignement sont interdits.
- 4.2.9 Les menuiseries doivent être peintes ou teintées de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
- 4.2.10 Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie).

Toitures

- 4.2.11 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.12 Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

Tout effet décoratif est soumis à autorisation. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.



L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.13 Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- 4.2.14 La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf impossibilité technique justifiable par une nécessité de performance énergétique.
- 4.2.15 Les toitures en terrasses sont autorisées, si elles sont végétalisées ou si elles sont posées sur une construction de plain pied.
- 4.2.16 L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les chiens assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.
- 4.2.17 Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de trois mètres linéaires de long pan.
- 4.2.18 Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
- de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
- de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 4.2.19 Une pente de toit inferieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres.

Bâtiments annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité) vérandas et garages :

- 4.2.20- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc., devront s'harmoniser avec l'habitation principale.
- 4.2.21 Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 4.2.22 Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

BÂTIMENTS AGRICOLES

Parements extérieurs

- 4.2.23 Les façades et pignons des constructions d'inspiration traditionnelle seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé, de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.24 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, seront admis, le bois, le métal et le verre si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- 4.2.25 En outre, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.
- 4.2.26 La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans la gamme de couleurs proposée en annexe. Le bois pourra être laissé de teinte naturelle.

Toitures



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 4.2.27- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.28- Les couvertures des constructions d'inspiration traditionnelle pourront être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2.
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.29 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, l'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures.
- 4.2.30 La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, du type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.
- 4.2.31 Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.
- 4.2.32 Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

CLOTURES (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.33 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 4.2.34 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4.2.35 En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :
- sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles de terre cuite de ton vieilli et dont la hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 mètres, éléments de portail non compris ;
- sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 m et surmonté de grilles simples ou de balustres et de barreaudages horizontaux ou verticaux.
- de type végétal, doublées ou non d'un grillage (dans ce cas, la porte et le portail seront maintenus par des piliers chaperonnés de tuiles, aussi discrets que possible).
- 4.2.36 En limites séparatives sont également autorisés :
- les murs enduits, mais chaperonnés de tuiles,
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas ou il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur), doublés d'une haie vive (voir annexe clôtures et végétaux recommandés).
- 4.2.37 Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres éléments de portail non compris. La hauteur sera définie par rapport au terrain le plus bas.
- 4.2.38 Les portails des clôtures devront être en bois plein, en métal plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintes de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les portails en bois pourront être laissés dans leur teinte naturelle.

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



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- Dispositions diverses :
- 4.2.39 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées et dans ce cas, placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 4.2.40 L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 m, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter
- Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement :
- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village ;
- façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier ;
- façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ;
- façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 5.3 Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

6.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 25 % de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

- 6.2 Chaque emplacement de stationnement, dans une aire collective, devra présenter une superficie de 25 m2 (accès et dégagement inclus). Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.
- Il est exigé au moins deux emplacements par logement, dont un au moins sera couvert.
- Pour toute autre construction ou installation, il est exigé :
- 1 place par tranche de 50m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc.),
- 1 place par tranche de 15m2 de surface de plancher, pour les constructions à usage d'hébergement, de sante et d'accueil,
- 1 place par tranche de 10m2 de surface de plancher, pour les salles de restaurants ou bars,
- 1 place par classe maternelle ou primaire.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.



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

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m2 pour 100 m2 de surface de plancher doit être aménagé.

Pour les activités de plus de 500 m2 de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- 7.4 En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de trace, 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.

Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Tout nouvel accès sur la RD 605 est interdit, y compris en cas de division de terrains.

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

8.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement



a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en vigueur.
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales :

- 8.6 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- 8.7 Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

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

3 – Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *



TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des espaces forestiers et des terres agricoles, avec de grandes qualités paysagères mais aussi des versants, coteaux, zones humides et boisées à contraintes de sol et paysagères fortes dont la conservation comme milieux naturels d'intérêt esthétique, historique ou écologique est recherchée.

Aucune construction nouvelle n'y est admise.

La zone N comporte un secteur Ne, dans lequel sont admis les équipements légers d'intérêt général comprenant des constructions limitées et éventuellement des habitations liées au fonctionnement des équipements.

La zone comporte aussi :

- un secteur Nt, qui correspond à la partie construite de la propriété du manoir de St-Hubert, en limite ouest de la commune ;
- un secteur Nzh, qui identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

* *



SECTION I

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

1.1 - Sont interdits:

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.1.2 sont interdites, ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.
- La pose de supports publicitaires.
- Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 mètres de hauteur, sont interdites.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de la berge des cours d'eau (N.3.4).
- En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.

L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zones Nzh:

- → tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- → les comblements, affouillements, exhaussements,
- → la création de plans d'eau artificiels,
- → les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- → le défrichement des landes ripisylves pour tout autre motif que l'entretien courant,
- → l'imperméabilisation des sols,
- → la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1.2 - Sont soumis à conditions :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, et notamment les éléments de la trame végétale.
- En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique (cf. annexes du P.L.U) dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :

- 100 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'extérieur du village,
- 30 m mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD605 à l'intérieur du village.
- 300m mesures du rail extérieur en bordure de la voie TGV,
- 250m mesures du bord extérieur de la chaussée en bordure de l'autoroute A5.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme («Amendement Dupont»), toutes les constructions sont interdites dans une bande, matérialisée sur les documents graphiques, de :
- 100m mesurée de l'axe de la voie en bordure de l'A5,
- 75m mesurée de l'axe de la voie en bordure de la RD 605.
- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
- La zone N comporte des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexe III du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- Dans l'ensemble de la zone, mais en dehors du secteur Nzh, sont autorisées sous conditions :
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole,
- De plus, sont admis dans le secteur Nt :
- Les constructions nouvelles à usage d'« autres équipements recevant du public », dans la limite globale de 400 m2 d'emprise au sol.
- De plus sont admis dans le secteur Ne :
- Les équipements légers d'intérêt général pouvant inclure des constructions limitées, dans la limite globale de 100 m2 d'emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées au fonctionnement des équipements, dans la limite globale de 100 m2 d'emprise au sol.
- En outre, dans le secteur Nzh, sont autorisés sous condition :

Une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maitrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.



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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

- 3.2.1 La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 4 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage soit, pour les constructions à usage d'habitation, Rez-de-chaussée + Comble.
- 3.2..2 Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.
- 3.2..3 Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 :
- l'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

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

 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres, mesurés du bord des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations implantées à proximité de l'emprise autoroutière respecteront vis-à-vis de cette emprise une marge de recul au moins équivalente à leur hauteur.

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisée dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

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

• Cependant les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 605 et de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A5.

Cette interdiction ne s'applique pas :



- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

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

- Les façades déjà édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.
- Les constructions devront être implantées avec un retrait des deux limites séparatives aboutissant aux voies, au moins égal à 8 mètres.
- Un recul minimum de 5 mètres du sommet des berges des rus de Javot, de Putte Muce et Jouannet devra être préservé afin de ménager un passage destiné à leur entretien.
- <u>Dans l'ensemble de la zone</u> les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article N.2 ;

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

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

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

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
 Il n'est pas fixé de règle.

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

ASPECT GENERAL (TOUTES CONSTRUCTIONS)

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

Est interdit l'usage de matériaux réfléchissants sur les bâtiments implantés aux abords de l'autoroute et visibles depuis cette dernière.

- 4.2.2 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.
- 4.2.3 Les garages en sous-sols sont interdits en façade sur rue.
- 4.2.4 Dans les secteurs soumis à un risque d'inondation, les caves et sous-sols sont interdits.

HABITATIONS

Parements extérieurs

- 4.2.5 Les façades et pignons seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.6 Est notamment interdit l'emploi à nu sans enduit de matériaux destines à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).



4.2.7 - Seront néanmoins tolérés, pour les constructions annexes et les extensions, le bois, le verre et le métal, si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.

Volumes - percements

- 4.2.8 Les débords en façade et sur pignon (balcons ou encorbellements, par exemple) sur l'alignement sont interdits.
- 4.2.9 Les menuiseries doivent être peintes ou teintées de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les menuiseries en bois pourront être laissées dans leur teinte naturelle.
- 4.2.10 Les volets en façade sur rue seront soit à barres, soit à écharpes en Z (à condition d'être peints de couleur uniforme), soit roulants (à condition que leur coffre soit intégré à la maçonnerie).

Toitures

- 4.2.11 Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.12 Les couvertures des constructions doivent être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

Tout effet décoratif est soumis à autorisation. L'emploi de matériaux présentant l'aspect de l'ardoise est autorisé.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.13 Les toitures des constructions devront présenter un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45°.
- 4.2.14 La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement, ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf impossibilité technique justifiable par une nécessité de performance énergétique.
- 4.2.15 Les toitures en terrasses sont autorisées, si elles sont végétalisées ou si elles sont posées sur une construction de plain pied.
- 4.2.16 L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou à trois versants, ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. Les chiens assis, lucarnes rampantes ou en trapèze sont interdits.
- 4.2.17 Le nombre d'ouvertures en toiture est limité à une lucarne (ou un châssis de toit) par élément de trois mètres linéaires de long pan.
- 4.2.18 Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est demandé :
- de les placer sur le même axe vertical que les ouvertures des étages inférieurs ;
- de les implanter sur les façades secondaires de préférence ;
- de les incorporer dans la toiture par une pose de type encastrée, sans saillie.
- 4.2.19 Une pente de toit inferieure à la pente minimale autorisée sera tolérée pour les vérandas et pour les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas trois mètres.

Bâtiments annexes (constructions affectées ni au logement, ni à l'activité) vérandas et garages :

4.2.20- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin, etc., devront s'harmoniser avec l'habitation principale.



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 4.2.21 Les garages et les annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons d'aspect architectural et sont soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.
- 4.2.22 Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accotant à la manière d'une dépendance.

FOUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Parements extérieurs

- 4.2.23 Les façades et pignons des constructions d'inspiration traditionnelle seront soit traités en pierre du pays, soit recouverts d'un enduit gratté, taloché ou lissé, de teintes naturelles. Le blanc pur est interdit.
- 4.2.24 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, seront admis, le bois, le métal et le verre si ces éléments entrent dans une construction d'un apport architectural significatif.
- 4.2.25 En outre, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.
- 4.2.26 La couleur des revêtements des façades doit être choisie dans la gamme de couleurs proposée en annexe. Le bois pourra être laissé de teinte naturelle.

Toitures

- 4.2.27- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 4.2.28- Les couvertures des constructions d'inspiration traditionnelle pourront être réalisées soit :
- En tuiles plates, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent, de ton vieilli et à raison de 65/80 au m2,
- En tuiles mécaniques, petit moule et couleur de terre cuite ou équivalent de ton vieilli, à raison de 22 au m2.

La pose des tuiles devra être uniforme pour ne pas produire d'effet décoratif.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

- 4.2.29 Pour les constructions d'inspiration contemporaine, l'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les toitures.
- 4.2.30 La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, du type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.
- 4.2.31 Les toitures traitées en terrasse ne peuvent être autorisées que dans le cas où elles ne constituent pas un élément dominant pour la construction.
- 4.2.32 Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

CLOTURES (TOUTES CONSTRUCTIONS)

- 4.2.33 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- 4.2.34 Les murs de clôture existants seront conservés et restaurés à l'identique. Toute modification devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
- 4.2.35 En limites des voies et des places publiques, les clôtures seront réalisées soit :



- sous forme d'un mur en pierres devant être surmonté d'un couronnement de pierres ou d'un chaperon de tuiles de terre cuite de ton vieilli et dont la hauteur sera comprise entre 1,70 m et 2 mètres, éléments de portail non compris ;
- sous forme d'un muret en pierres inférieur à 0,60 m et surmonté de grilles simples ou de balustres et de barreaudages horizontaux ou verticaux.
- de type végétal, doublées ou non d'un grillage (dans ce cas, la porte et le portail seront maintenus par des piliers chaperonnés de tuiles, aussi discrets que possible).
- 4.2.36 En limites séparatives sont également autorisés :
- les murs enduits, mais chaperonnés de tuiles,
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas ou il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur), doublés d'une haie vive (voir annexe clôtures et végétaux recommandés).
- 4.2.37 Dans tous les cas, la hauteur maximale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres éléments de portail non compris. La hauteur sera définie par rapport au terrain le plus bas.
- 4.2.38 Les portails des clôtures devront être en bois plein, en métal plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintes de couleur non agressive (gris, gris-bleu, beige, tabac, vert-gris, lie de vin, etc.) : cf. palette de couleurs en annexe. Les portails en bois pourront être laissés dans leur teinte naturelle.

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

- Dispositions diverses :
- 4.2.39 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être, sauf impossibilité technique, enterrées et dans ce cas, placées en des lieux non visibles de la voie publique.
- 4.2.40 L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, dont le diamètre excède 1 mètre, ainsi que des appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à une déclaration de travaux.

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

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

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

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



Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter
- Les espaces verts libres de construction et de circulation doivent représenter au moins 50 % de la superficie de la propriété.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est encouragée, tout particulièrement :
- en fond de parcelles constituant l'enveloppe urbaine de la zone ou du village;
- façade de terrain ouvrant sur une voie circulée fréquentée ou un cheminement piétonnier;
- façade de terrain en co-visibilité d'un panorama naturel, sur le village, d'un bâti remarquable ;
- façade de terrain ouvrant sur un espace public.
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- 5.3 Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Tout élément de la trame paysagère identifié sur les documents graphiques doit être conservé ou remplacé, et toute intervention doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

- 6.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- 6.2 Chaque emplacement de stationnement, dans une aire collective, devra présenter une superficie de 25 m2 (accès et dégagement inclus). Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.



6.3 - Il est exigé au moins deux emplacements par logement, dont un au moins sera couvert.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

- 7.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.
- 7.2 Cette voie publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptée à l'importance et à la destination de l'opération future.
- 7.3 Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gène pour la circulation est la moindre. Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- 7.4 Les créations et modifications de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Tout nouvel accès sur la RD 605 est interdit, y compris en cas de division de terrains. Les accès au cimetière seront regroupés, en concertation avec l'ART (agence routière territoriale).

Pour la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat de collecte compétent.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

8.1 - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Eaux usées domestiques et industrielles

- 8.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la règlementation en viqueur.
- 8.3 En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la règlementation en vigueur.
- 8.4 Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.
- 8.5 Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé par les services compétents, pourra être soumis à des conditions particulières (notamment à un prétraitement) et devra respecter les normes en vigueur.

b) Eaux pluviales:

8.6 - Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).



8.7 - Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur si la disposition des bâtiments et la nature des terrains le permettent. Les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées par le terrain doivent être dirigées soit vers des réseaux d'eaux pluviales prévus à cet effet, soit sur la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé. Dans tous les cas, les rejets seront limités au débit observé avant la réalisation de l'opération.

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

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

Les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

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

3 – Autres réseaux :

8.9 - Dans le cas de construction nouvelle, les réseaux, quel qu'en soit le type, devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

* *



DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

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

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

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

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

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée.

3 - EMPLACEMENTS RESERVES

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

Article L151-41du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Art. L. 230-1. Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître



à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

- Art. L. 230-4. Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.
- Art. L. 230-5. L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Art. L. 230-6. Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre ler du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

7 - VOIES PRIVEES

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

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

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

ANNEXE

ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U.

Article L424-1 Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.



Il peut également être sursis à statuer :

- 1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération :
- 2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités :
- 3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;
- 2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;



- 3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15;
- 4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;
- 5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1°
a) (Abrogé);
b) (Abrogé);
c) (Abrogé);
d) (Abrogé);
e) (Abrogé);
2°
a) (Abrogé);
b) (Abrogé);

c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.



La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de nonopposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France percoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

- 1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;
- 2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;



- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme VALENCE-EN-BRIE Règlement zone UA mai 2018 -
- 3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;
- 4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

- 1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;
- 2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;
- 3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de



transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

- 4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;
- 5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;
- 6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;
- 7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;
- 8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;
- 9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

- 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;
- 2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;
- 4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;
- 5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :



- 1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;
- 2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

- 1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter :
- 2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1°;
- 3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

- 1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;
- 2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;
- 3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;
- 4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;
- 5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;
- 6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.



Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*

* *

ANNEXE II

COMMENT CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source: http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

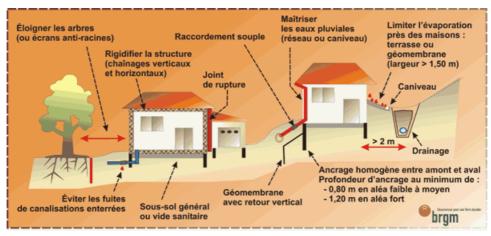
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

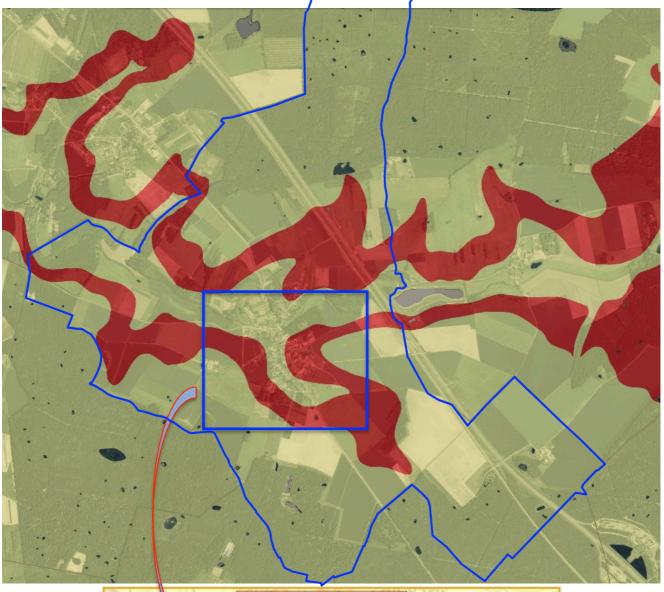
Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

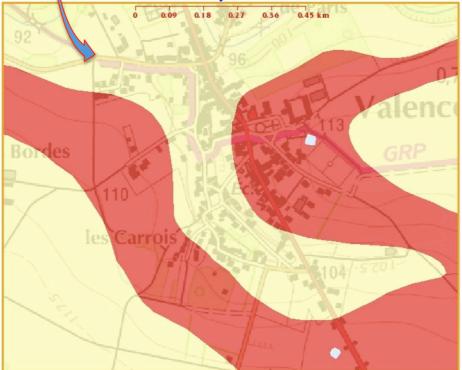
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

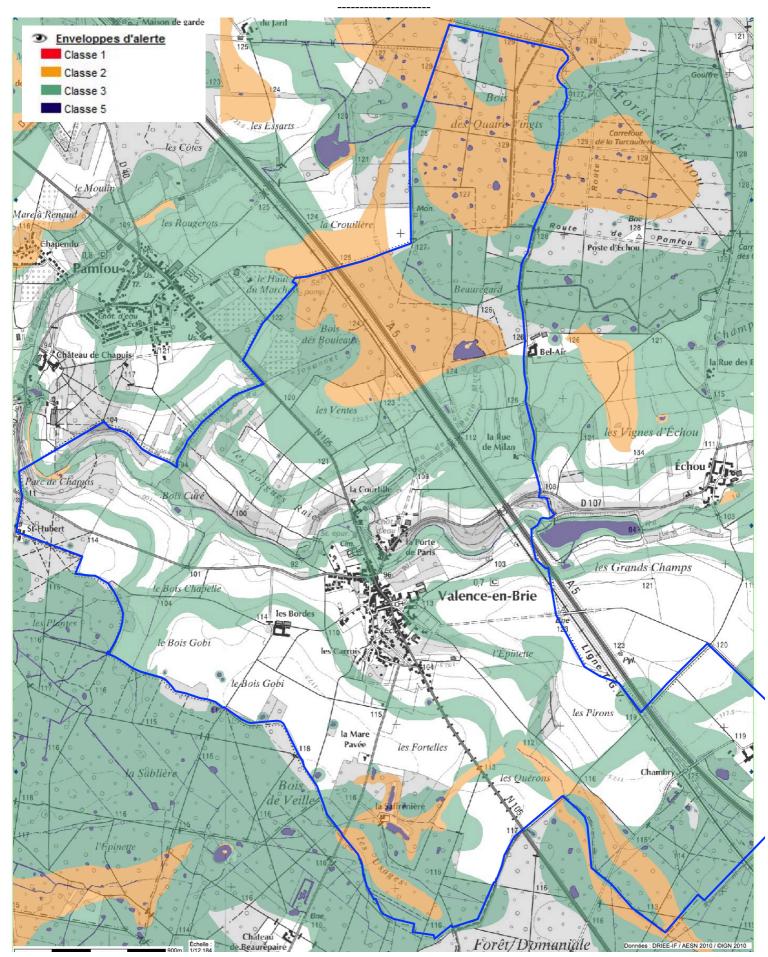






EU- RÉAL

ANNEXE III
CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE



la façade palette de nuances

Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits

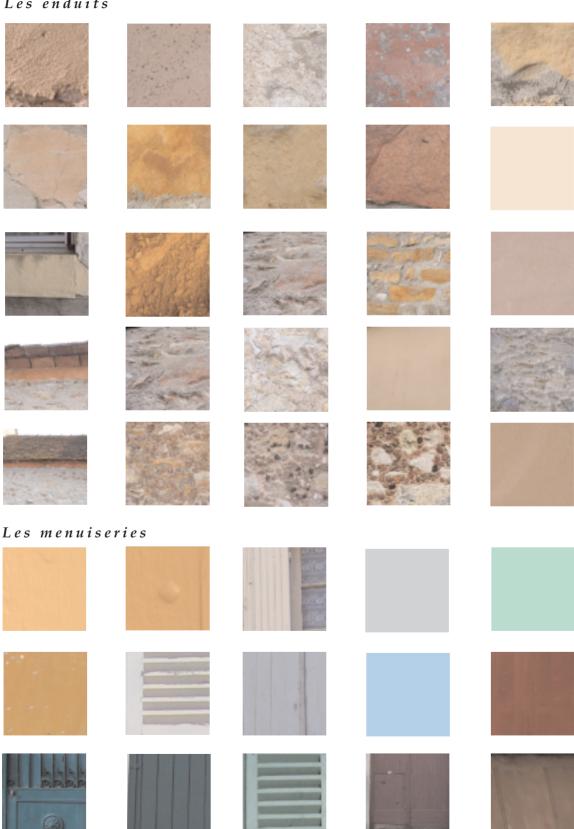




la façade palette de nuances

Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

ARRETE 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE Chevalier de la Légion d'Honneur Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes de COMBS LA VILLE, GREZ SUR LOING, JOUY SUR MORIN, MONTEVRAIN, NANTEUIL SUR MARNE, SERRIS, TORCY et VERNEUIL L'ETANG;

VU l'absence de délibération, dans le délai de trois mois prévu à l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et valant avis réputé favorable, des autres communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté;

SUR proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

ARRETE

- Article 1: Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.
- Article 2: Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.
- Article 3: Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

- Article 4: Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Article 5: Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.
- Article 6 : Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

Article 7: Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

Article 8: Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Equipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

POUR AMPLIATION

Pour le Préfet et par délégation, l'Attaché, Chef de Bureau, Melun, le 19 MAI 1999

le Préfet,

signé: Cyrille SCHOTT.

. :

ANNEXE Nº 1: LISTE DES COMMUNES

- AMPONVILLE
- ANDREZEL
- ARBONNE LA FORET
- ARMENTIERES EN BRIE
- AUBEPIERRE OZOUER LE REPOS
- BAGNEAUX SUR LOING
- BAILLY ROMAINVILLIERS
- BALLOY
- BARBEY
- BASSEVELLE
- BERNAY VILBERT
- BOIS LE ROI
- BOISDON
- BOISSETTES
- BOISSISE LE ROI
- BOULEURS
- BOURRON MARLOTTE
- BRAY SUR SEINE
- BRIE COMTE ROBERT
- BUSSIERES
- BUSSY ST GEORGES
- BUSSY ST MARTIN
- BUTHIERS
- CANNES ECLUSE
- CARNETIN
- CELY EN BIERE
- CERNEUX
- CHAILLY EN BRIE
- CHAINTREAUX
- CHAMIGNY
- CHAMPDEUIL
- CHAMPS SUR MARNE
- CHANGIS SUR MARNE
- CHATILLON LA BORDE
- CHATRES
- CHAUCONIN NEUFMONTIERS

- CHELLES
- CHESSY
- CHOISY EN BRIE
- CITRY
- COMBS LA VILLE
- CONDE STE LIBIAIRE
- CONGIS SUR THEROUANNE
- COUBERT
- COUILLY PONT AUX DAMES
- COULOMMES
- COUPVRAY
- COURTACON
- COURQUETAINE
- COUTEVROULT
- CRECY LA CHAPELLE
- CREVECOEUR EN BRIE
- CROISSY BEAUBOURG
- DAMMARTIN SUR TIGEAUX
- DHUISY
- ESMANS
- EVRY GREGY SUR YERRE
- FAREMOUTIERS
- FLEURY EN BIERE
- FONTAINE LE PORT
- FONTAINEBLEAU
- FONTENAILLES
- FORGES
- FOUJU
- FRESNES SUR MARNE
- GERMIGNY LEVEQUE
- GOUVERNES
- GRANDPUITS BAILLY CARROIS
- GRAVON
- GREZ SUR LOING
- GRISY SUISNES
- GUIGNES RABUTIN

- HONDEVILLIERS
- JAIGNES
- JOSSIGNY
- JOUARRE
- JOUY LE CHATEL
- JOUY SUR MORIN
- JUILLY
- JUTIGNY
- LA CHAPELLE GAUTHIER
- LA CHAPELLE ST SULPICE
- LA CROIX EN BRIE
- LA FERTE GAUCHER
- LA FERTE SOUS JOUARRE
- LA MADELEINE SUR LOING
- LA ROCHETTE
- LE CHATELET EN BRIE
- LE MESNIL AMELOT
- LES CHAPELLES BOURBON
- LES ECRENNES
- LES ORMES SUR VOULZIE
- LESCHES
- LIZINES
- LUZANCY
- MAINCY
- MAISONCELLES EN BRIE
- MARCHEMORET
- MARLES EN BRIE
- MAROLLES EN BRIE
- MAROLLES SUR SEINE
- MAUPERTHUIS
- MELZ SUR SEINE
- MERY SUR MARNE
- MOISENAY
- MONTCEAUX LES MEAUX
- MONTCEAUX LES PROVINS
- MONTEREAU SUR LE JARD
- MONTEVRAIN
- MONTGE EN GOELE
- MONTRY
- MORMANT

- MORCERF
- MORTERY
- MOUROUX
- MOUSSEAUX LES BRAY
- MOUY SUR SEINE
- NANGIS
- NANTEAU SUR ESSONNE
- NANTEAU SUR LUNAIN
- NANTEUIL LES MEAUX
- NANTEUIL SUR MARNE
- NANTOUILLET
- NONVILLE
- OISSERY
- OZOUER LE VOULGIS
- POIGNY
- POINCY
- POMMEUSE
- PRINGY
- QUIERS
- OUINCY VOISINS
- RAMPILLON
- REBAIS
- REUIL EN BRIE
- ROUVRES
- ST FIACRE
- ST GERMAIN LAVAL
- ST MAMMES
- ST AUGUSTIN
- ST CYR SUR MORIN
- ST JEAN LES DEUX JUMEAUX
- ST LOUP DE NAUD
- ST MARD
- ST MERY
- ST OUEN EN BRIE
- ST PATHUS
- ST THIBAULT DES VIGNES
- STE AULDE
- SAMMERON
- SAMOIS SUR SEINE
- SANCY LES PROVINS

- SAVINS
- SEINE PORT
- SERRIS
- SIVRY COURTRY
- SOUPPES SUR LOING
- TANCROU
- THOMERY
- THOURY FEROTTES
- TORCY
- TREUZY LEVELAY
- TRILBARDOU
- TRILPORT
- URY
- USSY SUR MARNE
- VALENCE EN BRIE
- VANVILLE

- VAUCOURTOIS
- VAUDOY EN BRIE
- VAUX LE PENIL
- VENEUX LES SABLONS
- VERDELOT
- VERNEUIL L'ETANG
- VERNOU LA CELLE SUR SEINE
- VILLECERF
- VILLEMAREUIL
- VILLENEUVE SOUS DAMMARTIN
- VILLENOY
- VILLIERS EN BIERE
- VILLIERS SUR MORIN
- VOULANGIS
- VOULX
- YEBLES

Vu pour être annexe a l'anete préfectoral n° 99 DATACVAQE en date du 19 MAJ 1999

Le Préfet,

Signé: Cyrille SCHOTT



ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

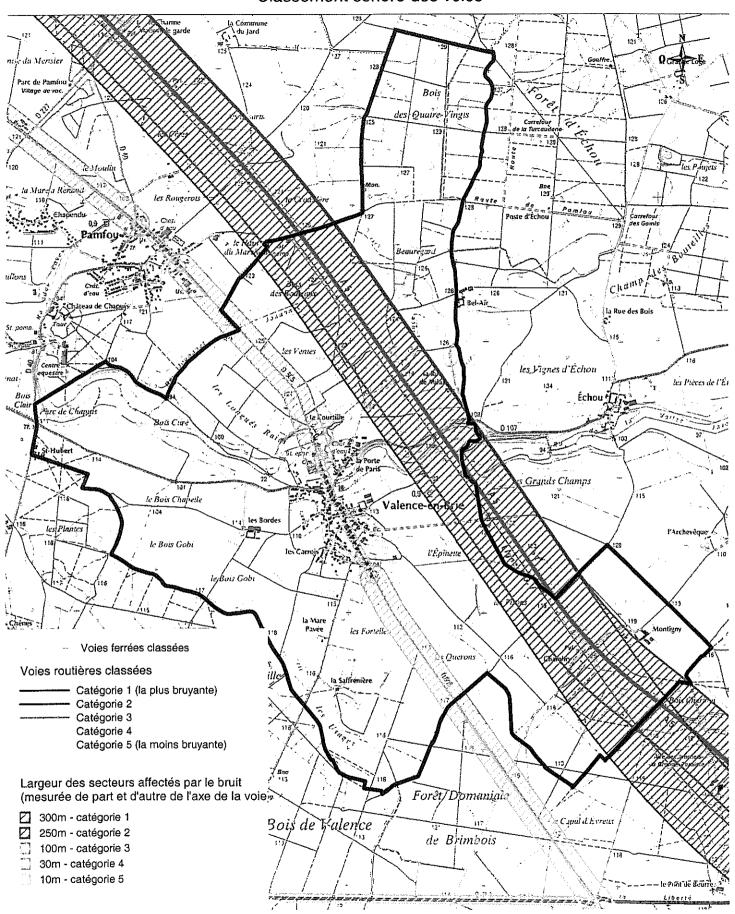
Commune de VALENCE EN BRIE	Dé	limitatio	n du tr	onçon			
Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Autoroute A5					2	250	
Nationale 105	36	+ 170	37	+ 530	3	100	
Nationale 105	37	+ 530	38	+ 480	4	30	
Nationale 105	38	+ 480	39	+ 600	3	100	!
TGV Combs La Ville à St Louis					1	300	

POUR AMPLIATION
Pour le Préfet et par délégation
L'Attaché, Chef de Bureay

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 99 DAT A CMO2 en date du 1 9 MA | 1999 Le Préfet.

Signé : Cyrille SCHOTT

COMMUNE DE VALENCE-EN-BRIE Classement sonore des voies





Carte établie selon données actuelles (susceptible d'évolution) Fond cartographique numérique : IGN ©® BD carto - Scan 25 Conception - réalisation : DDT 77/SUDT/MRO/ChT

Date: 13/06/2013

Annexe 11 : Liste des espèces végétales préconisées

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du Sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité
Acer campestre	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
Alnus glutinosa	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
Berberis vulgaris	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1-3	Rapide	Épines / Médicinal
Betula pendula	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
Betula pubescens	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi- ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
Carpinus betulus	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
Cornus mas	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3-5	Assez rapide	Comestible / médicinal
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
Corylus avellana	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
Crataegus Iaevigata	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
Cytisus scoparius	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc- verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique











Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du Sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus angustifolia	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
llex aquifolium	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3-5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2-3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc- jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Mespilus germanica	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi- ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3-6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
Populus nigra	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible











Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du Sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi- ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi- ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert- jaunâtre	0,8 - 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva- crispa	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge- verdâtre	0,8 - 1,5	Rapide	Épines / Comestible
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1-4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1-2	Assez rapide	Épines
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2-3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1-2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	











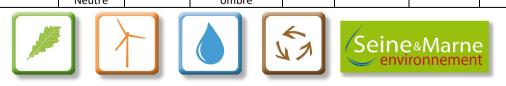
Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du Sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1-3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2-8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
Sorbus torminalis	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi- ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1-2,5	Rapide	Épines
Ulmus glabra	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
Ulmus laevis	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi- ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
Ulmus minor	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
Viburnum Iantana	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
Viburnum opulus	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi- ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique











LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

Lierre (*Hedera helix*)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm

Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois. htm

Clématite des haies (Clematis vitalba)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm

Gesse sauvage (Lathyrus sylvestris)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm

Ronce des bois (Rubus fruticosus)

http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm











Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'une prairie humide.

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











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











Annexe 12 : Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives	à proscrire	
Espèces	Famille	Origine
Acacia dealbata Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
Acer negundo L.	Aceracea	N. Am.
Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
Ambrosia artemisiifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Aristolochia sempervirens L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
Artemisia verlotiorum Lamotte	Asteraceae	E. Asie
Aster novi-belgii gr.	Asteraceae	N. Am.
Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
Azolla filicuiculoides Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
Baccharis halimifolia L.	Asteraceae	N. Am.
Berteroa incana (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
Bidens connata Willd.	Asteraceae	N. Am.
Bidens frondosa L.	Asteraceae	N. Am.
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter		
Bromus catharticus Vahl	Poaceae	S. Am.
Buddleja davidii Franchet	Buddlejaceae	Chine
Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
Cenchrus incertus M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
Chenopodium ambrosioides L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
Conyza canadensis (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
Cotula coronopifolia L.	Asteraceae	S. Af.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne		
Cyperus eragrostis Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.











Liste 1 : Espèces végétales invas	ives à proscrire	
Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balkpers.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit











Liste 2 : espèces invasives potentielles à s	urveiller attentivement	1
Espèces	Famille	Origine
Acacia longifolia (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
Acacia retinodes Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
Ambrosia tenuifolia Sprengel	Asteraceae	S. Am.
Amorpha fruticosa L.	Fabaceae	N. Am
Aptenia cordifolia (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
Araujia sericifera Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
Aster lanceolatus Willd.	Asteraceae	N. Am.
Atriplex sagittata Borkh.	Chenopodiaceae	
Brassica tournefortii Gouan	Brassicaceae	Med. As.
Bunias orientalis L.	Brassicaceae	SE. Eur.
Cedrus atlantica (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
Conyza floribunda H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
Crepis bursifolia L.	Asteraceae	Ital.
Cupressus macrocarpa Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
Cyperus difformis L.	Cyperaceae	Paleotemp.
Dichanthelium acuminatum (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
Eichornia crassipes Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
Elide asparagoides (L.) Kerguélen (= Medeola myrtifolia L.)	Liliaceae	N. Am.
Erigeron annuus (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
Euonymus japonicus L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
Freesia corymbosa (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
Galega officinalis L.	Fabaceae	SE. Eur. / As.
Gazania rigens (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
Gomphocarpus fruticosus (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
Hakea sericea Schrader	Proteaceae	SE. Austr.
Juncus tenuis Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
Ligustrum lucidum Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
Lonicera japonica Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
Lycium barbarum L.	Solanaceae	Chine
Medicago arborea L.	Fabaceae	Med.
Morus alba L.	Moraceae	E. Asie
Nothoscordum borbonicum Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
Oenothera longiflora L.	Onagraceae	S. Am.
Oenothera striata Link (= O. stricta)	Onagraceae	S. Am.
Opuntia ficus-indica (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
Opuntia monacantha (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
Parthenocissus inserta (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	NE. Am.
Pennisetum villosum R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie











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











Liste 3 : espèces à surv	eiller	
Espèces	Famille	Origine
Abutilon theophrastii Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
Achillea crithmifolia Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
Agave americana L.	Agavaceae	C. Am.
Altemanthera philoxeroides (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
Alternanthera caracasana H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
Amaranthus blitoides S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
Amaranthus bouchonii Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
Amaranthus deflexus L.	Amaranthaceae	S. Am.
Amaranthus retroflexus L.	Amaranthaceae	N. Am.
Ambrosia coronopifolia Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
Anchusa ochroleuca M. Bieb.	Boraginaceae	SE. Eur.
Artemisia annua L.	Asteraceae	Eurasie
Asclepias syriaca L.	Asclepiadaceae	N. Am.
Bidens subalternans L.	Asteraceae	S. Am
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
Broussonetia papyrifera (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
Centaurea diffusa Lam.	Asteraceae	SE. Eur.
Cordyline australis (Forster) Endl.	Agavaceae	NIIe Zélande
Coronopus didymus (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
Cortaderia richardi	Poaceae	NIIe Zélande
Datura innoxia Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
Datura stramonium L.	Solanaceae	Am.
Echinochloa colona (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
Echinochloa muricata (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
Echinochloa oryzoides (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
Echinochloa phyllopogon (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
Elaeagnus xebbingei Hort	Elaeagnaceae	
Elaeagnus angustifolia L.	Elaeagnaceae	
Eleusine indica (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosm.
Eragrostis mexicana (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
Erigeron karvinskianus DC.	Asteraceae	N. Am.
Eschscholzia californica Cham.	Papaveraceae	N. Am.
Euphorbia maculata L.	Euphorbiaceae	N. Am.
Galinsoga parviflora Cav.	Asteraceae	S. Am.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
Gamochaeta americana (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
Gamochaeta subfalcata (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
Heteranthera limosa (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
Heteranthera reniformis Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.











Liste 3 : espèces à surveiller						
Espèces	Famille	Origine				
Hypericum gentianoides L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.				
Hypericum mutilum L.	Hypericaceae	N. Am.				
Ipheion uniflorum (Lindley) Rafin. (= Triteleia unifiora Lindley)	Liliaceae	S. Am.				
Ipomoea indica (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr				
Ipomoea purpurea Roth	Convovulaceae	Am. trop.				
Isatis tinctoria L.	Brassicaceae	Asie				
Lemna aequinoctialis Welw.	Lemnaceae					
Lemna perpusilla Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.				
Lepidium virginicum L.	Brassicaceae	Am.				
Mariscus rigens (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae					
Matricaria discoidea DC. (= Chamomilla suaveolens (Pursh) Rjrdb.)	Asteraceae	NE. Asie				
Melilotus albus Medik.	Fabaceae	Eurasie				
Mirabilis jalapa L.	Nyctaginaceae	S. Am.				
Nassella trichotoma (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.				
Nicotiana glauca R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.				
Nonea pallens Petrovic	Boraginaeeae	SE. Eur.				
Oenothera humifusa Nutt.	Onagraceae					
Oenothera laciniata Hill. (= 0. sinuata L.)	Onagraceae	N. Am.				
Oenothera rosea L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.				
Opuntia tuna (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde				
Oxalis articulata Savigny	Oxalidaceae	S.Am.				
Oxalis debilis H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.				
Oxalis fontana Bunge	Oxalidaceae	N. Am.				
Oxalis latifolia Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.				
Panicum capillare L.	Poaceae	N. Am.				
Panicum dichotomiflorum Michaux	Poaceae	N. Am.				
Panicum hillmannii Chase	Poaceae					
Panicum <i>miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie				
Panicum schinzii Hakel	Poaceae					
Phytolacca americana L.	Phytolaccaceae	N. Am.				
Pinus nigra Arnold	Pinaceae	S. Eur.				
Platycladus orientalis (L.) Franco	Cupressaceae	Chine				
Polygala myrtifolia L.	Polygalaceae	S. Af.				
Rhus hirta (L.) Sudworth (= R. typhina L.)	Anacardiaceae	N. Am.				
Ricinus commuais L.	Euphorbiaceae	Af. trop.				
Rorippa austriaca (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.				
Rumex patientia L.	Polygonaceae	SE. Eur.				
Secale montanum Guss.	Poaceae	Médit.				











Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
Senecio leucanthemifolius Poiret subsp. vernalis (Waldst. & Kit.) Alexander (= S. vernalis W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
Setaria faberi F. Hermann	Poaceae	
Solanum bonariense L.	Solanaceae	S. Am.
Solanum linnaeanum Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
Solanum mauritianum Scop.	Solanaceae	Am. centr.
Sorghum halepense (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
Stenotaphrum secundatum (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
Tagetes minuta L.	Asteraceae	S. Am.
Tropaeolum majus L.	Tropaeolaceae	S. Am.
Verbesina alternifolia (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
Veronica peregrina L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	SW. Asie
Xanthium spinosum L.	Asteraceae	S. Am.









