



COMMUNE DE GOUVERNES

Plan local d'urbanisme



Pièce n° 5. Règlement écrit

PLU approuvé par DCM le 04 avril 2019

PLU MS n°1 approuvée par DCM le 14 novembre 2019

Vu pour être annexé à la délibération N° 33-2021 du 07 décembre 2021

Le Maire
Le Maire,
Nathalie TORTRAT





Table des matières

AVANT PROPOS.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	51
ANNEXES.....	61



AVANT PROPOS

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ✚ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ✚ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ✚ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ✚ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ✚ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ✚ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ✚ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ✚ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ✚ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ✚ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015...

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R123-1 à R123-14-1 ancien du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

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

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivant et R111-1 ancien et suivants du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. **La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.**
4. **Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.**
5. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».



6. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
7. En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
 - d'un lotissement ;
 - de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance ;**les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser et non lot par lot.**
8. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) ancien du Code de l'urbanisme).
9. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) ancien du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Article R123-5 ancien du Code de l'urbanisme : 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.

Trois types de zones U et quatre secteurs sont identifiés :

-  La zone UA, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.
-  Le secteur UA_i, inondable.
-  Le secteur UA_a voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'un classement en secteur paysager tel que le définit le SCoT.
-  La zone UB, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine de la commune.



- ✚ Le secteur UBb, spécifique au lotissement du Clos de la Sarge dont les particularités d'implantation et d'emprise au sol doivent être préservées.
- ✚ La zone UP spécifique aux équipements collectifs ou de services publics.

Article R123-6 ancien du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Cela correspond aux zones « 1AU ».

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Cela correspond aux zones « 2AU ».

Une zone est identifiée sur Gouvenes :

- ✚ La zone 1AU vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Article R123-7 ancien du Code de l'urbanisme : 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone A est identifiée :

- ✚ La zone A destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.



Article R123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone et deux secteurs N sont identifiés :

- ✚ La zone N à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et destinée à accueillir les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- ✚ Le secteur Nd spécifique au château de Deuil, à ses dépendances et à une partie de son parc.
- ✚ Le secteur Np voué à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- ✚ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ✚ des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ✚ peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ✚ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).



Article 5 : zones humides

1. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide identifiée au plan de zonage doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
2. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - a. l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - b. l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

La zone UA, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics dans le centre ancien de la commune.

Une partie de cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Ce secteur est identifié au plan de zonage.

Le secteur UA_i, inondable.

Le secteur UA_a voué à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et d'un classement en secteur paysager tel que le définit le SCoT.

Article UA1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
6. Les parcs d'attractions.
7. Les carrières.

Dans le secteur UA_i :

8. Les sous-sols.

Article UA2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
2. Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation identifié au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).



3. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux sont autorisées à condition :
 - de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
 - de ne pas excéder 300 mètres carrés de surface de plancher.
4. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
5. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
6. La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter l'implantation, l'emprise au sol, la volumétrie, les façades, les ouvertures, les toitures et les caractéristiques essentielles du bâtiment détruit.

Article UA3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie publique » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés.

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

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres.



Article UA4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.



14. **Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.** En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.
18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.
22. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
23. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

24. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



Article UA5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voies » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies publiques ;
 - Soit dans une bande comprise entre 3 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU et implantées au-delà de la limite des 40 mètres.

2. Les annexes, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
3. Les garages doivent être implantés :
 - soit à l'alignement
 - soit avec un recul de 3 mètres minimum

Article UA7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres dans les autres cas.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Article UA8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction principale au point de l'annexe qui en est le plus rapproché.

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.
2. Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 12 mètres.



Article UA9 : l'emprise au sol des constructions

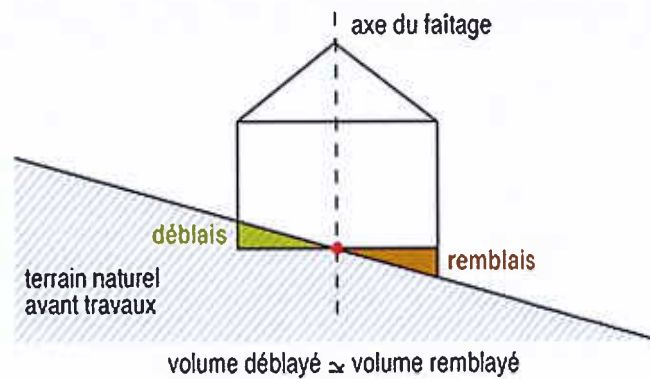
Dans le secteur UAa :

1. L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UA10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, et des installations est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

Dans le secteur UAi :

4. La hauteur minimale du premier plancher des constructions est de 0,5 mètre.

Article UA11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations sont possibles en cas d'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 concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.



Forme des toitures

2. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
3. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
4. Lorsque la construction principale à édifier comporte des pans, hors extensions et annexes, ceux-ci doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Couverture des toitures

5. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
6. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les grandes installations de panneaux solaires doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

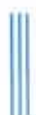
Parements extérieurs

7. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
9. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
10. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.
12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
14. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
15. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
16. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
17. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.





Ouvertures et menuiseries

18. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
19. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
20. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
21. Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
22. La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faitage.
23. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
24. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

25. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UA12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.



5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement dont une au moins dans le volume construit ;
6. Pour les opérations de bureaux, il doit être construit 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
 - pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Dans le secteur UAa, est en plus exigé :

9. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés destinées aux visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 0,5 places de stationnement par logement.
10. Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.



Article UA13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de :
 - 20 % de l'unité foncière lorsque celle-ci est comprise entre 301 et 600 mètres carrés ;
 - 40 % de l'unité foncière lorsque celle-ci est supérieure ou égale à 601 mètres carrés.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences du CAUE77 en annexe).
3. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
4. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Article UA14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UA15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

Article UA16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

La zone UB, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine de la commune. Deux secteurs sont identifiés :

Le secteur UBb, spécifique au lotissement du Clos de la Sarge dont les particularités d'implantation et d'emprise au sol doivent être préservées.

Article UB1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
6. Les parcs d'attractions.
7. Les carrières.

Article UB2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. **Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.**
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux sont autorisées à condition :
 - de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
 - de ne pas excéder 300 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
5. La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter l'implantation, l'emprise au sol, la volumétrie, les façades, les ouvertures, les toitures et les caractéristiques essentielles du bâtiment détruit.

Article UB3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie publique » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés.

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

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres.

Article UB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.



5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.

18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article. » Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UB5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voie » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

Dans la zone UB :

1. Les constructions, hors annexes, doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 40 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions



des constructions existantes avant l'approbation du présent PLU et implantées au-delà de la limite des 40 mètres.

2. Les annexes, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
3. Les garages doivent être implantés soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UBb :

4. L'implantation des constructions doit respecter le plan annexé au présent règlement sous le nom « Plan d'implantation de la résidence de l'allée du château » (Marmagne, 11/10/1983).

Article UB7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Dans la zone UB :

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ;
 - soit avec un recul minimum de 6 mètres dans les autres cas.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UBb :

3. L'implantation des constructions doit respecter le plan annexé au présent règlement sous le nom « Plan d'implantation de la résidence de l'allée du château » (Marmagne, 11/10/1983).

Article UB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction principale au point de l'annexe qui en est le plus rapproché.

Dans la zone UB :

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.
2. Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 12 mètres.

Article UB9 : l'emprise au sol des constructions

Dans la zone UB :



1. L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

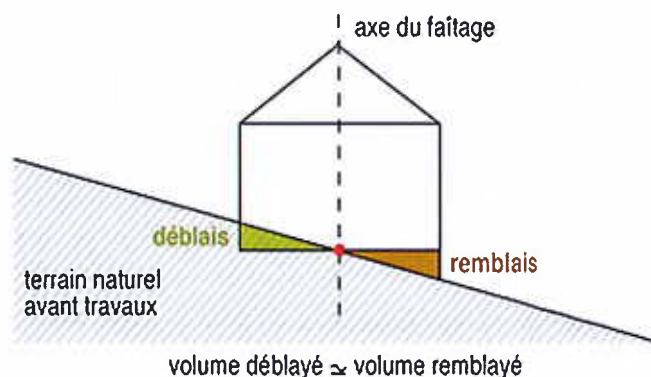
Dans la zone UBb :

2. L'emprise au sol des constructions doit respecter le plan annexé au présent règlement sous le nom « Plan d'implantation de la résidence de l'allée du château » (Marmagne, 11/10/1983).

Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, et des installations est de 8 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 7 mètres dans la limite de R+1.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres.

Article UB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Des adaptations sont possible en cas d'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 concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Forme des toitures

2. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
3. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
4. Lorsque la construction principale à édifier comporte des pans, hors extensions et annexes, ceux-ci doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Couverture des toitures

5. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
6. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les grandes installations de panneaux solaires doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

7. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
9. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
10. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.
12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
13. Les clôtures doivent constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
14. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
15. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
16. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.



17. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

18. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
- des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
19. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
20. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
21. Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
22. La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faitage.
23. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
24. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

25. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article UB12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.



4. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dont une au moins dans le volume construit ;

6. Pour les opérations de bureaux, il doit être construit 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 50 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences de la CAUE77 en annexe).



3. Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
4. Les résineux et les bambous sont interdits pour les haies.

Article UB14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article UB15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

Article UB16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Caractère et vocation de la zone :

La zone UP est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UP1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article UP2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Article UP3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article UP4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.



Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. **Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.** En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.
18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.



20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article UP5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UP6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voies » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement opposé des voies.

Article UP7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 mètres.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Article UP8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.



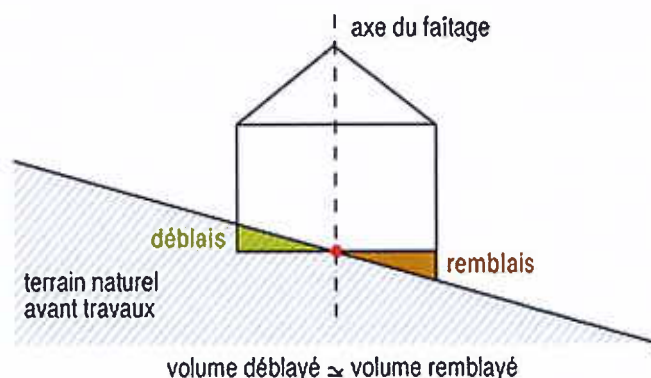
Article UP9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions et installations est de 12 mètres.

Article UP11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article UP12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Article UP13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

Article UP14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.



Article UP15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.

Article UP16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

La zone 1AU est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1AU1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à l'entreposage d'une surface de plancher supérieur à 100 mètres carrés.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
6. Les parcs d'attractions.
7. Les carrières.

Article 1AU2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. **Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation identifié au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).**
2. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, aux bureaux sont autorisées à condition :
 - de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD) ;
 - de ne pas excéder 300 mètres carrés de surface de plancher.
3. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
5. La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter l'implantation, l'emprise au sol, la volumétrie, les façades, les ouvertures, les toitures et les caractéristiques essentielles du bâtiment détruit.
6. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article 151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 25 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.



Article 1AU3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. La largeur minimale des voies ouvertes à la circulation automobile est de 5 mètres.
3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas annexés.

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

Accès

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de 3 mètres.

Article 1AU4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.



5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.
14. **Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.** En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.



18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article. » Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Electricité

23. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article 1AU5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voies » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres,

Article 1AU7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative ;
 - avec un recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Article 1AU8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 12 mètres.

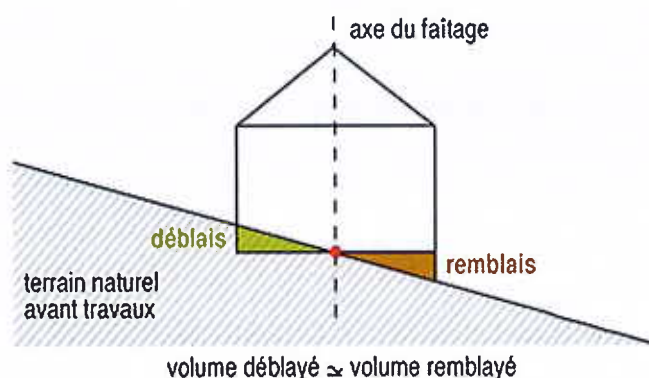
Article 1AU9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



1. La hauteur maximale des constructions avec une toiture à pans, hors annexes, et des installations est de 12 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
2. La hauteur maximale des constructions avec toit-terrasse, hors annexes, est de 10 mètres dans la limite de R+2.
3. La hauteur maximale des annexes est de 3,5 mètres.

Article 1AU11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations sont possible en cas d'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 concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Forme des toitures

2. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
3. La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.
4. Lorsque la construction principale à édifier comporte des pans, hors extensions et annexes, ceux-ci doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°.

Couverture des toitures

5. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
6. En cas d'autorisation par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), les grandes installations de panneaux solaires doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

7. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
9. Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
10. La couleur et la finition des enduits et des bardages doivent respecter les préconisations du CAUE77.

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.

12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur l'unité foncière et dans le voisinage immédiat.
13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de préférence de haies doublées ou non d'un grillage, de maçonneries pleines ou ajourées. Les piliers intermédiaires doivent être de proportions discrètes.
14. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
15. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
16. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.
17. Lorsque le terrain jouxte une zone A ou N, la clôture sera obligatoirement constituée de haie végétale d'essences locales, éventuellement adossée à un grillage.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

18. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
19. La couleur et la finition des ouvertures et huisseries doivent respecter les préconisations du CAUE77.
20. Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
21. Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
22. La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faitage.
23. Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
24. Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

25. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.



4. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :

- inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
- inférieures à 2 places de stationnement par logement dont une au moins dans le volume construit ;

6. Pour les opérations de bureaux, il doit être construit 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadencés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article 1AU13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.



Article 1AU14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 1AU15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

Article 1AU16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

1. Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

La zone A est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que l'exploitation agricole dispose d'au moins 4 fois la surface minimale d'assujettissement (SMA).
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire concernant un projet situé sur la commune et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel ils sont réalisés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter l'implantation, l'emprise au sol, la volumétrie, les façades, les ouvertures, les toitures et les caractéristiques essentielles du bâtiment détruit.

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
3. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.



Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.



14. **Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.** En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.
18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article. » Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voies » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives ;
 - soit avec un recul minimum de 3 mètres.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

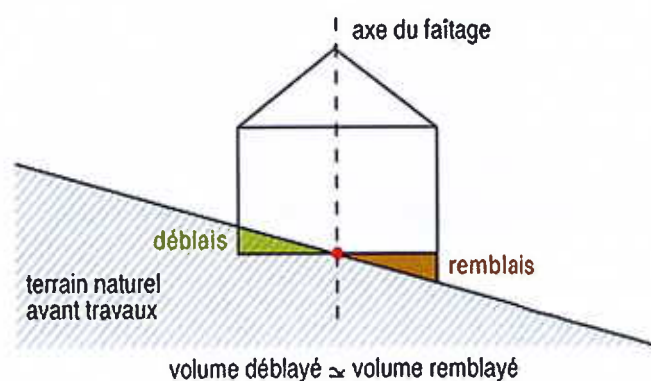
Article A9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :





1. La hauteur maximale des constructions et installations est de 8 mètres.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

2. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.
3. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent inclure des passages pour la petite faune.
4. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de haies doublées ou non d'un grillage, sauf contraintes spécifiques liées à la topographie du terrain.
5. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
6. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.

Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences de la CAUE77 en annexe).

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
2. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.



Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

La zone N à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et destinée à accueillir les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le secteur Nd spécifique au château de Deuil, à ses dépendances et à une partie de son parc.

Le secteur Np voué à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics.

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions communes à toute la zone :

1. Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2.
 - Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions communes à toute la zone :

1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire concernant un projet situé sur la commune et qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel ils sont réalisés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter l'implantation, l'emprise au sol, la volumétrie, les façades, les ouvertures, les toitures et les caractéristiques essentielles du bâtiment détruit.



Dans la zone N :

4. Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nd :

5. Les constructions destinées aux activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
3. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement en vigueur sur la commune.
9. Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

11. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
12. Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière où elles sont collectées.
13. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.



14. **Le zonage des eaux pluviales de Marne et Gondoire, approuvé le 27 mai 2019, devra être respecté par les autorités compétentes en matière de droit des sols lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.** En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale (zonage des eaux pluviales, règlement de ZAC...) et conformément au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de l'Agence de l'Eau Seine Normandie, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales dans le réseau peuvent être imposées par le Service de l'Assainissement lors d'une construction nouvelle ou lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant. Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau du terrain en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation du réseau.
15. Ces prescriptions prennent la forme d'une limitation du débit rejeté au réseau ou d'une obligation d'abattement minimum pour une pluie de référence.
16. Le choix des dispositifs techniques et des modes de gestion permettant de respecter ces prescriptions est de la responsabilité du pétitionnaire du permis de construire ou d'aménager. Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.
17. Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée au réseau ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable du Service de l'Assainissement.
18. Les dispositifs permettant de limiter ou de contrôler le débit d'eaux pluviales rejetées à l'égout font l'objet d'une exploitation et d'un entretien appropriés afin de garantir le respect et la pérennité des prescriptions imposées. Ces opérations sont à la charge du propriétaire raccordé. Des contrôles peuvent être faits par le Service de l'Assainissement pour s'assurer du respect des prescriptions.
19. A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions du Service de l'Assainissement, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul atteste que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.
20. Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par le Service de l'Assainissement.
21. Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement pluvial établi en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales et adopté postérieurement à la mise en application du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article. » Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
22. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il est important de rappeler que par définition est assimilée « voies » ce qui correspond à une voie publique et/ou privée, une impasse ou une cour commune et dont le pétitionnaire est copropriétaire.

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

Dans la zone N et le secteur Np :

1. Les constructions, hors garages, doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.
2. Les garages doivent être implantés soit :
 - à l'alignement ;
 - avec un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Nd :

3. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum ou égal au recul des bâtiments déjà existants, conformément au plan de 1778 et le plan cadastral de 1825 qui le reprend annexés au présent règlement.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.
2. Sauf mesures de protection antibruit intégrées, les dispositifs de type techniques pompe à chaleur, climatiseur etc, doivent être implantés avec un recul minimum de 6 mètres.

Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction principale au point de l'annexe qui en est le plus rapproché.

Dans la zone N :

1. Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Dans le secteur Nd :

2. Les constructions doivent être implantées suivant le plan de 1778 et cadastral de 1825 qui le reprend annexés au présent règlement.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

Dans la zone N :

1. L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions d'habitation existantes est limitée à 40 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
2. L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes est limitée à 30 mètres carrés comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

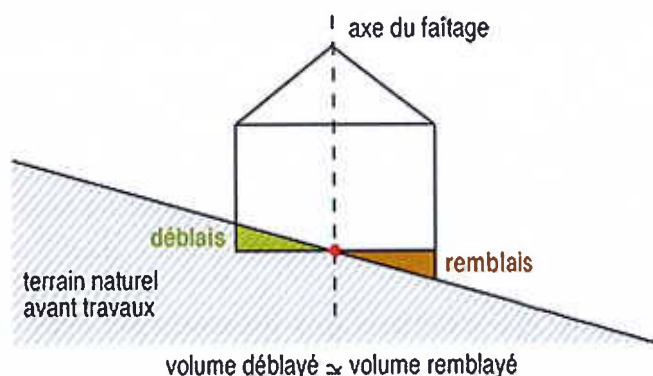
Dans le secteur Nd :

3. L'emprise au sol des constructions est limitée à celle existante en 1778 aux deux plans annexés au présent règlement.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction (Ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après, à condition qu'elles n'excèdent pas 1.50 mètre : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.).

En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



Dans la zone N :

1. La hauteur maximale des extensions est limitée à celle du bâtiment existant.
2. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres.
3. La hauteur maximale des installations est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Nd :

4. La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des adaptations sont possible en cas d'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 concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Couverture des toitures

2. La couverture des pans de toitures des extensions des bâtiments d'habitation existants doit être identique à la couverture des bâtiments d'habitation existants faisant l'objet des extensions.
3. Les couvertures métalliques sont interdites.
4. Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
5. Les grandes installations de panneaux solaires doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

6. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
7. Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
8. Les bardages métalliques et en plastique sont interdits.
9. Les abris de jardin doivent être en bois.
10. Les abris de jardin nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

Clôtures

11. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètre.
12. Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent inclure des passages pour la petite faune.
13. Les clôtures doivent être constituées d'ensembles homogènes composés de haies doublées ou non d'un grillage, sauf contraintes spécifiques liées à la topographie du terrain.
14. L'emploi à nu de plaques de béton est interdit.
15. Les clôtures en panneaux ou lamelles de bois sont interdites.
16. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.



Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Aménagement des abords des constructions

17. Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles

Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres. Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
4. Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les bâtiments de bureaux qui comportent un parc de stationnement doivent être équipés de points de charge permettant la recharge des véhicules électriques. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h, prévue pour s'effectuer pendant la journée de travail. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places du parc de stationnement destinées aux véhicules.

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
 - Inférieures à 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat ;
 - inférieures à 2 places de stationnement par logement ;
6. Pour les opérations de bureaux, il doit être construit 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher entamée.

Pour les vélos

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couverts, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre



et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1. Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences de la CAUE77 en annexe).
3. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

1. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.



2. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
3. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

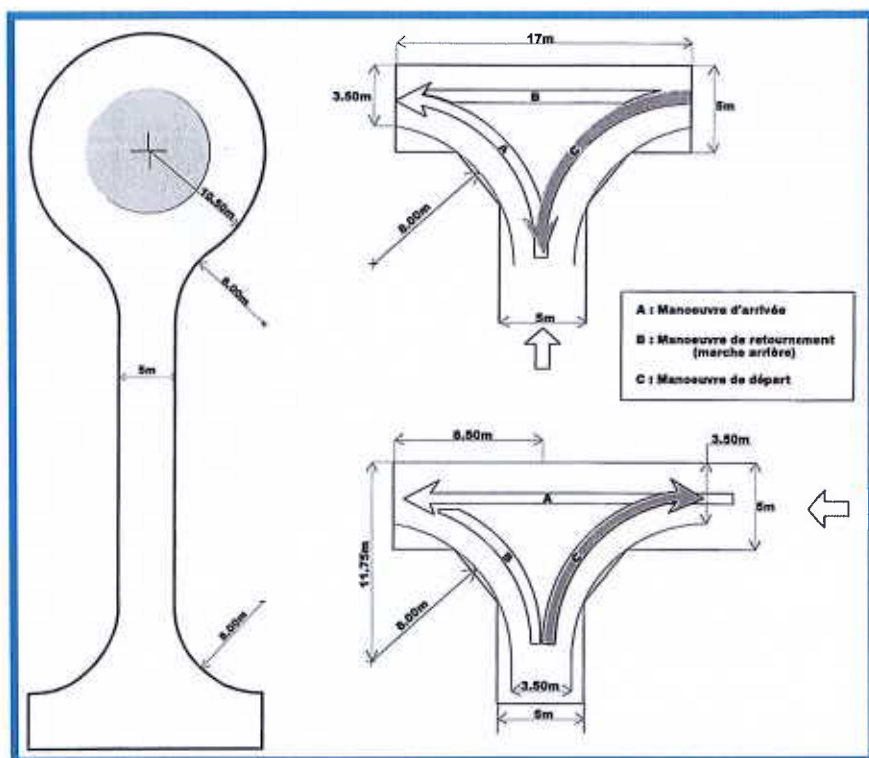
Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

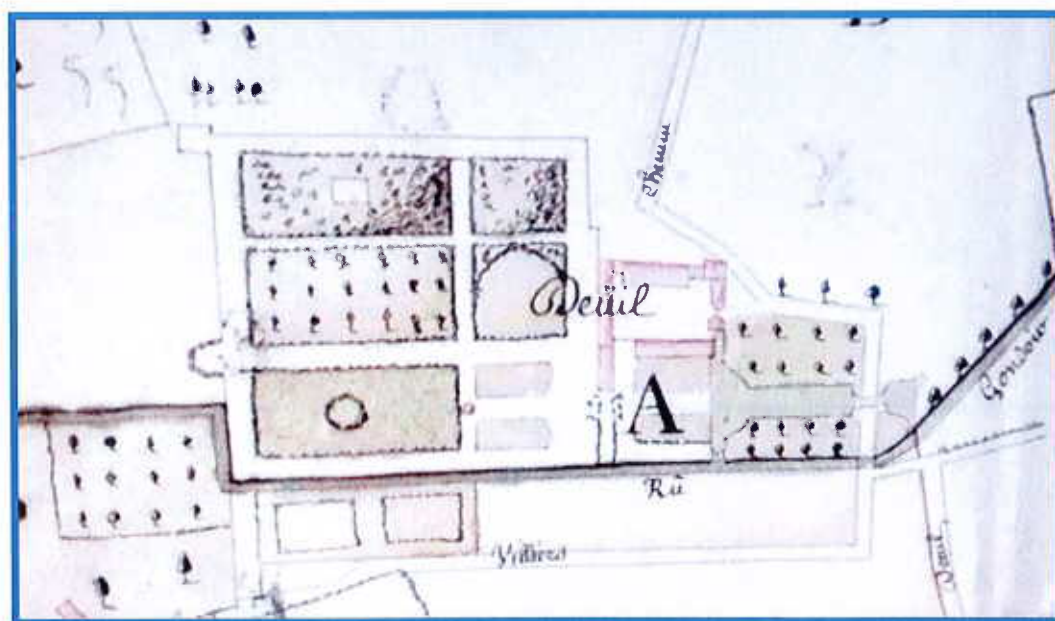
ANNEXES

Pour les articles 4 :

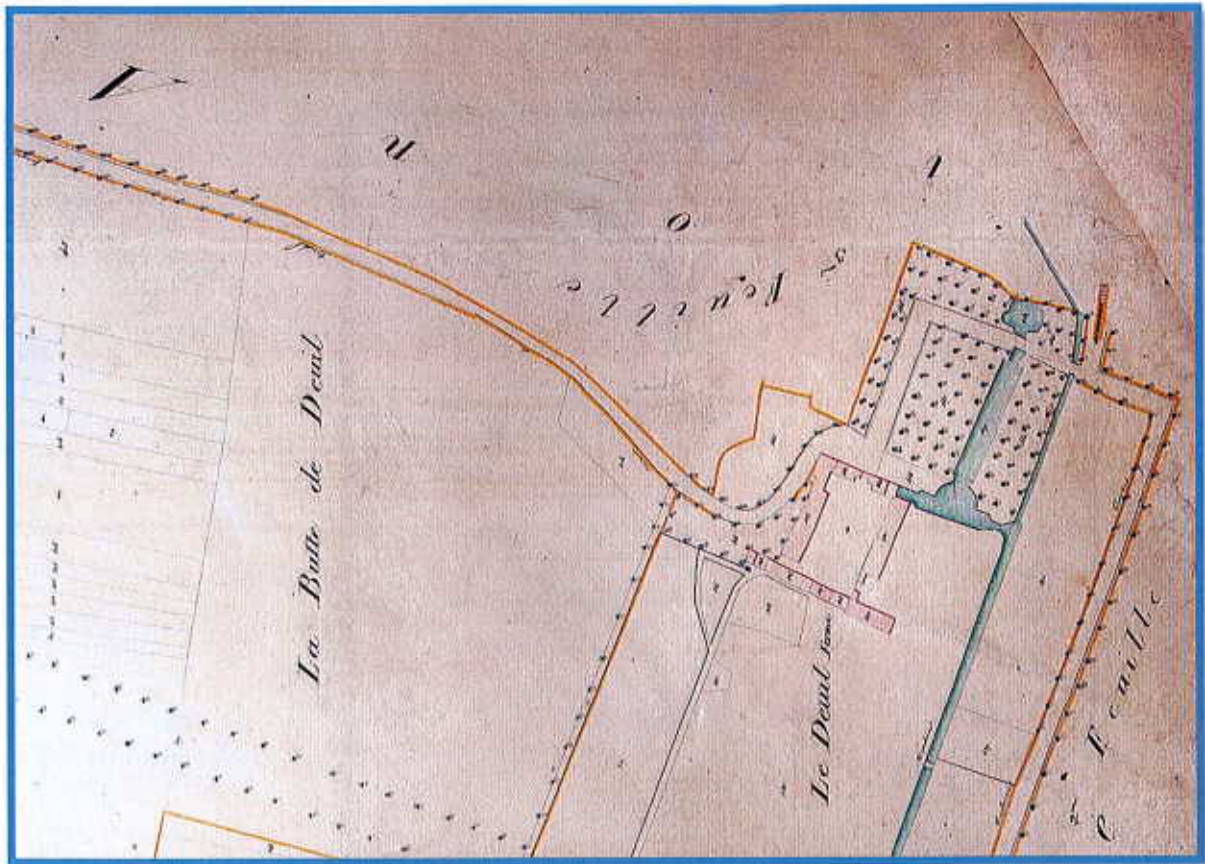


Pour les articles Nd6/7/8/9 :

Plan 1 : Plan de cantonnement de chasse, 1778, Musée de Lagny-sur-Marne



Plan 2 : Plan cadastral de 1825





Pour les articles UBb6, UBb7 et UBb9 :

Plan 3 : Plan d'implantation de la résidence de l'allée du château, Marmagne, 11/10/1983

