

PLU

PLAN LOCAL
D'URBANISME

CLAYE- SOUILLY

4- REGLEMENT

▪

Zone NB

PLU approuvé le 26 Avril 2007

PLU modifié le 9 Octobre 2008

1. DISPOSITIONS PREALABLES

ARTICLE 1 – LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- 1- Le présent document écrit référencé 4,
- 2- Les documents graphiques n° 3 concernant la réglementation thématique et de zones.

Le présent document écrit comprend :

- 1- **Tout d'abord, les règles thématiques applicables à des secteurs figurés aux documents graphiques.** Elles sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone. En outre, lorsque les règles thématiques sont discordantes avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières, sauf dispositions spécifiques.
- 2- **Les règles de chaque zone, selon 14 Articles :**
 - ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
 - ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
 - ARTICLE 3 – Condition de desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public
 - ARTICLE 4 – Condition de desserte des terrains par les réseaux publics
 - ARTICLE 5 – Superficie des terrains
 - ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - ARTICLE 9 – Emprise au sol des constructions
 - ARTICLE 10 – Hauteur maximale des constructions
 - ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
 - ARTICLE 12 – Obligation en matière de stationnement
 - ARTICLE 13 – Obligation en matière d'espaces libres – aires de jeux et de loisirs – plantations
 - ARTICLE 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 2 – LES PRINCIPALES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DE SOLS

Restent applicables, en plus de la réglementation du P.L.U.

1- Les servitudes d'utilité publique :

Elles instituent une limitation au droit de propriété décrite aux documents constituant des annexes du présent PLU.

Elles s'imposent au présent règlement.

2- Les articles du code de l'urbanisme suivants ;

- L 111-3 autorisant, sauf dispositions contraires prévues dans le présent PLU, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit après sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié **et la restauration** de bâtiments présentant un caractère patrimonial dès lors que les travaux respectent les principales caractéristiques du bâtiment.
- L 111-9 et L 111-10 permettant de **surseoir à statuer** sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics **d'eau d'assainissement et d'électricité** et que la collectivité n'est pas en mesure préciser dans quel délai et par qui elle le sera,

- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la **salubrité ou la sécurité publique**,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique**,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour **l'environnement**,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux **sites**, aux **paysages** naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des **perspectives monumentales**,
- L 111-1-4, interdisant le long des voies à grande circulation et en dehors des espaces urbanisés, la plupart des constructions dans une bande variant selon le statut de la voie concernée.

3- Certains articles des législations suivantes :

- le code civil,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code rural et forestier,
- le code de l'environnement,
- la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation sur l'archéologie préventive
- la législation sur l'activité commerciale...

ARTICLE 3 – MODALITES D'APPLICATION

- 1- Le présent règlement s'applique aux constructions et travaux sollicités après l'approbation du présent P.L.U.
- 2- Les constructions, voies, passages communs "existants" sont ceux qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., sont existants ou en cours de réalisation.
- 3- Les dispositions du présent PLU ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- 4- Le changement de destination de bâtiment ou installation non conforme aux articles 3 à 14 définis par le présent PLU, est autorisé s'il est admis aux articles 1 et 2 de la zone et à condition que les travaux n'aggravent pas l'écart aux règles
- 5- On dénomme « activités économiques » celles des secteurs secondaires ou tertiaires, quel que soit leur statut (artisan, commerçant, industrie, professionnel libéral ...). Par convention, elles ne comprennent pas les activités primaires, (agricoles ou minières) ni les équipements collectifs privés qui sont le cas échéant réglementés distinctement.
- 6- L'article 6 régit l'implantation par rapport « aux voies », que celles-ci soient publiques et privées et par rapport « aux emprises publiques » qui ne sont pas des voies.
- 7- Les habitations collectives sont celles dont l'accès se fait par une partie bâtie commune, à l'inverse des habitations individuelles.
- 8- Pour l'application des articles 6, 7 et 8, il convient de considérer la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements ponctuels sans liaison avec le sol.
- 9- Les extensions modérées sont les créations de SHOB (surface hors œuvre brute) qui n'excèdent pas :
 - 25 m² pour une habitation individuelle
 - 20% de la surface hors œuvre nette existante, avec un maximum de 50m² pour les autres constructions
- 10- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non ; elles comprennent entre autre :

- Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...
- une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

11- En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

2. DISPOSITIONS THEMATIQUES

Il est rappelé que les dispositions thématiques sont opposables quelle que soit la zone et s'ajoutent à la réglementation de ladite zone.

En outre, lorsque les règles thématiques rentrent en contradiction avec la réglementation de la zone, elles priment sur ces dernières.

2.1. DANS LES ESPACES BOISES CLASSES – alinéa a) de l'article R 123.11 du code de l'urbanisme

Ils sont soumis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme dans les conditions suivantes :

Les espaces boisés classés à conserver

Ils doivent être protégés et conservés. Ils ne constituent pas des boisements à créer. Ils n'ont pas obligation à s'étendre sur les clairières, chemins, zones humides ou autres parties effectivement non boisées.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que pour entretenir le boisement, pour son exploitation ou lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire. La replantation devra se faire avec des essences identiques.

Les espaces boisés classés à créer

Toute occupation du sol de nature à compromettre la création du boisement y est interdite.

Aucune autorisation concernant le terrain ne peut être délivrée si la création du boisement sur le terrain n'y est pas prévue concomitamment.

La plantation ne peut comprendre plus de 20% de résineux et persistants.

Une fois créés, les boisements sont soumis à la réglementation des espaces boisés classés à conserver.

2.2. DANS LA BANDE DE PROTECTION DES LISIERES

Les constructions et installations nouvelles sur des propriétés non déjà construites y sont interdites, sauf si elles sont nécessaires à la gestion du boisement ou à sa fréquentation par le public.

Les aménagements paysagers ne doivent comprendre :

- ni imperméabilisation du sol,
- ni exhaussement de sol.

Toutefois sont autorisés :

- Les extensions modérées de construction existante et leurs annexes.
- Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux de ruissellement.
- Les aménagements et extension de la station d'épuration existante.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE NB

La zone NB est une zone naturelle qui couvre des jardins potagers.

Il est rappelé que les dispositions thématiques viennent en complément des dispositions par zone.

En outre, les règles définies dans chacune des zones ne sont applicables que tant qu'elles ne sont pas contradictoires avec celles des dispositions thématiques.

NB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NB2 ci-dessous et notamment

- toute forme d'habitation même temporaire
- le stationnement des caravanes, même pour une durée inférieure à 3 mois.
- les aires de stationnement de véhicules, quel qu'en soit le nombre

NB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les abris de jardins dans la limite de 20 m².

NB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

NB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

La mise en place d'assainissement autonome est interdite

NB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les abris de jardin doivent s'implanter en retrait d'au moins 3 m.

NB 7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les abris de jardin peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

NB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Plusieurs abris de jardin sont interdits sur une même unité foncière.

NB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 20 m² par unité foncière.

NB 10– HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les abris de jardin ne peuvent excéder 3,50m de hauteur totale.

NB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Aspect

Les abris de jardin ne peuvent être de couleur vive.

2- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage.

NB 12 – OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

NB 13 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES –AIRES DE JEUX ET DE LOISIR – PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle

NB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

4. PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CLAYE-SOUILLY

4.1. ANNEXE AU REGLEMENT

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le cahier de recommandations environnementales est destiné à tous les acteurs de la construction et de l'amélioration du cadre de vie à Claye-Souilly, qu'ils soient privés ou publics. Il a une vocation pédagogique et un objectif premier de sensibilisation de ces acteurs à la prise en compte de l'environnement dans l'acte de réalisation (construction, réhabilitation, aménagement ...).

Il donne des recommandations visant à cette prise en compte.

Il doit aider les demandeurs d'autorisations d'urbanisme à formuler et à faire connaître leurs choix en matière d'environnement.

Le cahier des recommandations environnementales n'est pas un document réglementaire d'urbanisme.

Ce document donne un certain nombre de recommandations pour la réalisation des projets de construction, de rénovation et/ou d'aménagement à Claye-Souilly, recommandations dont la prise en compte devra être modulée en fonction de l'importance des projets, de leur localisation et par conséquence de leurs impacts potentiels sur l'environnement.

I - GÉRER ET AMÉLIORER LE PATRIMOINE NATUREL DE CLAYE-SOUILLY

- **Végétaliser le milieu urbain**

Tout aménagement, construction et réhabilitation doit intégrer le souci de préserver la biodiversité.

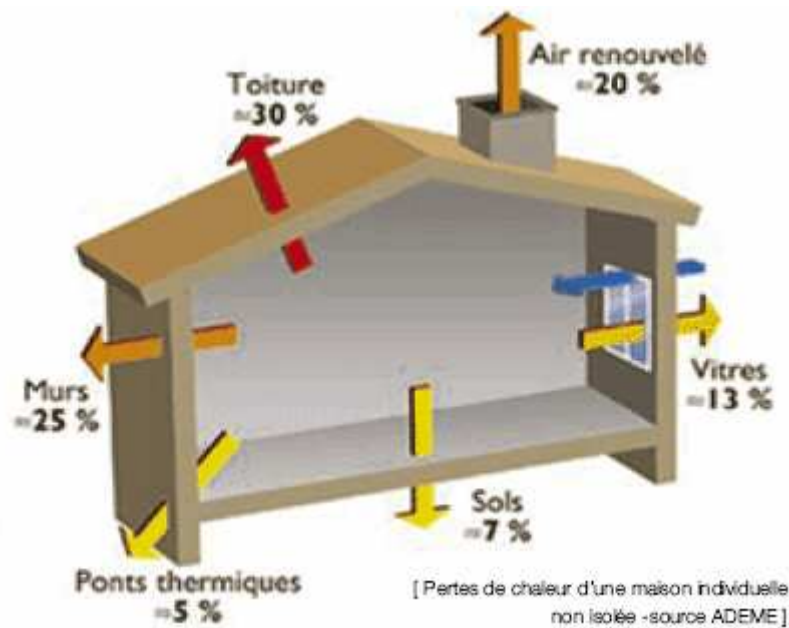
La végétalisation peut être envisagée de plusieurs manières :

- **Planter des arbres** adaptés au climat de la région : leur localisation est un moyen d'assurer une continuité biologique avec les espaces verts.
 - **Végétaliser les espaces et le bâti** : jardinets sur voirie, murs pignons, clôtures ou façades délaissées, ...
Les espaces et éléments végétalisés doivent préférentiellement être aménagés en permettant la continuité avec les espaces naturels publics et privés existant alentour.
 - **Encourager la diversité des milieux** afin d'optimiser la diversité biologique : créer des milieux humides, des milieux secs, des friches ... qui permettront l'installation d'une flore et d'une faune spécifiques.
 - **Choisir des espèces adaptées au contexte écologique local** afin de ne pas perturber les équilibres écologiques et de ne pas introduire d'espèces envahissantes.
- **Porter une attention particulière à la conception des bâtiments, la nature des matériaux utilisés, la gestion des chantiers, la gestion et l'entretien des bâtiments**, dans l'optique de créer ou de ne pas perturber les habitats pour la faune et de ne pas endommager la flore.
 - **Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et des engrais** dans l'entretien des espaces verts et des zones végétalisées. En effet, le besoin de végétalisation peut entraîner une utilisation accrue de produits phytosanitaires susceptibles d'avoir des effets négatifs sur la santé et sur la qualité biologique des espaces et des ressources naturelles (air, eau, sol). C'est pourquoi il est nécessaire de choisir des végétaux adaptés au milieu proposé, tant en termes de climat qu'en termes de support d'accueil.

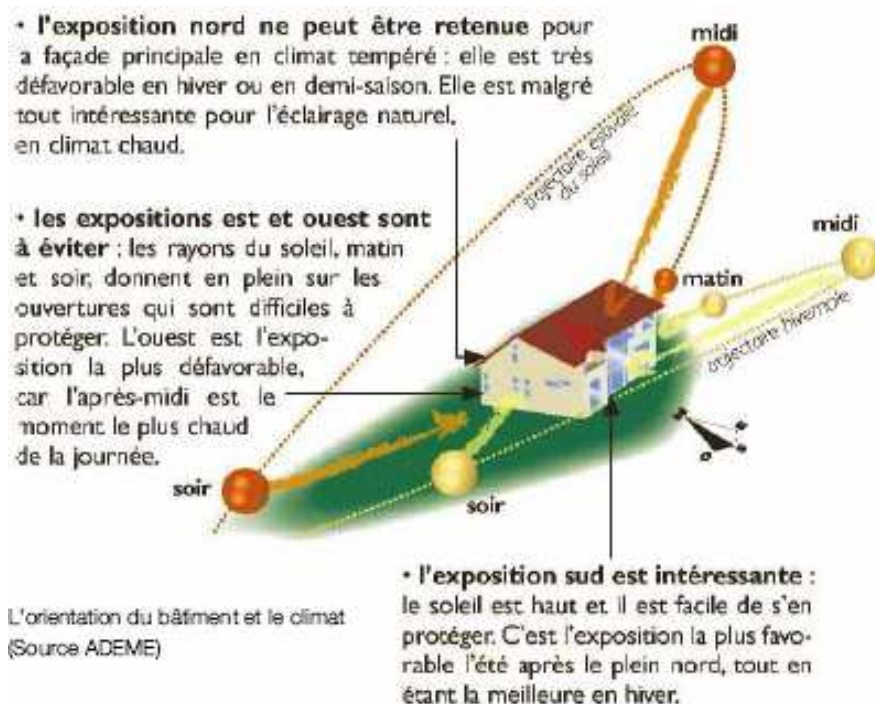
II - GÉRER L'ÉNERGIE ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

II.1 - FAVORISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

- Concernant les bâtiments neufs, veiller à ce qu'ils respectent les exigences minimales en matière de performance énergétique. Tout projet de construction doit être conforme à la Réglementation Thermique en vigueur.
- Concernant le bâti existant, améliorer, lors de travaux de rénovation, son niveau de performance énergétique, notamment par la mise en place d'une bonne isolation (fenêtres, murs ...) associée à un bon niveau de renouvellement d'air par un système de ventilation adapté (garant de la qualité sanitaire de l'ambiance intérieure du bâtiment) et par le renouvellement des installations anciennes de chauffage.



- Plus généralement, pour les bâtiments neufs comme pour les réhabilitations, favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.



- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité : elle constitue un apport gratuit d'éclairage, en plus du confort visuel qu'elle procure. Veiller toutefois à ce que cet apport de lumière naturelle ne soit pas source d'inconfort en été, et prévoir des occultations extérieures sur les façades exposées au soleil.
- Concevoir l'éclairage artificiel de façon à limiter les puissances appelées : un plafonnier éclaire plus efficacement qu'un lampadaire à éclairage indirect ; les éclairages fluorescents (tubes et ampoules basse consommation) consomment cinq fois moins que les ampoules à incandescence ; des commandes d'allumage judicieuses permettent d'éteindre indépendamment les lumières proches des sources de lumière naturelle.
- Choisir les sources d'éclairage extérieur en fonction de leur efficacité lumineuse et du niveau d'éclairement requis par les aménagements extérieurs dans un souci constant de maîtrise de la demande en électricité. L'éclairage extérieur tout en répondant d'abord à une préoccupation de sécurité des passants contribue aussi à mettre en valeur le paysage nocturne.
- Choisir une bonne conception architecturale des locaux afin d'atteindre un confort d'été acceptable sans recourir à des techniques de refroidissement coûteuses globalement (investissement et exploitation). Le climat de la région ne justifie pas nécessairement l'installation de climatisation dans la plupart des locaux à usage notamment d'habitation. Des solutions alternatives à la climatisation doivent être recherchées.
- Adapter les températures de confort selon les activités des pièces :
 - chambre à coucher : 16-17°C
 - pièces à vivre, bureaux : 19-20°C
 - salle de bains : 20-22°C...
- Un thermostat associé à un programmeur permet de régler ces températures de confort définitivement. Au delà de 19°C, chaque degré supplémentaire coûte environ 7% de dépense en sus.
Pour les climatisations existantes, leur température de consigne ne doit jamais être inférieure de plus de 5°C par rapport à l'extérieur.
- Faire entretenir régulièrement, au moins une fois par an, les chaudières (individuelles ou collectives) par un technicien agréé.

II.2 - CHOISIR LE TYPE D'ÉNERGIE

- Faire des études comparatives systématiques des coûts financiers globaux et environnementaux pour la mise en place et l'exploitation des différentes solutions énergétiques lors d'opérations de réhabilitation ou de construction de bâtiments.
- Favoriser les filières d'énergie renouvelables en s'appuyant sur une étude des énergies renouvelables disponibles sur le secteur.
- Prévoir les dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, production de chaleur par les équipements électriques ...).

III - LUTTER CONTRE LE BRUIT

- Apporter une attention particulière au traitement de l'isolation vis-à-vis des **bruits extérieurs** en respectant les réglementations acoustiques en vigueur et en recherchant à :
 - Protéger les constructions contre les bruits extérieurs, en particulier à proximité des infrastructures de transport bruyantes, par des écrans anti-bruit, des merlons de terre plantés ou des bâtiments-écran accueillant des activités peu sensibles au bruit.
 - Orienter les bâtiments de manière à éviter la propagation des bruits extérieurs vers les locaux ou secteurs sensibles. Les chambres à coucher seront de préférence orientées du côté calme et à l'opposé des installations génératrices de bruit.
 - Eloigner la source de bruit des zones sensibles ou inversement. L'éloignement permet de réduire le niveau sonore de 6 dB(A) à chaque fois que l'on double la distance « source-récepteur » dans le cas d'une source ponctuelle et de 3 dB(A) dans le cas d'une source linéaire telles que les voiries routières ou ferroviaires.
 - Isoler la source de bruit, le bâtiment ou la zone sensible.
 - L'isolation du bruit à la source constitue toujours la solution la plus efficace car elle protège les espaces extérieurs et permet l'utilisation des ouvertures.
 - Absorber : favoriser l'utilisation de matériaux limitant la réverbération des bruits (végétalisation, notamment verticale).

- Se protéger des **bruits intérieurs** :
 - Adopter des dispositions architecturales adaptées pour la disposition intérieure des locaux, en terme de mitoyenneté et de superposition, afin d'éviter la proximité de locaux bruyants et de locaux de repos.
 - Utiliser des matériaux plus ou moins absorbants sur tout ou partie du plafond, du sol voire des parois pour améliorer l'acoustique interne des locaux, c'est à dire leur réverbération.

IV - PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET GÉRER LES EAUX PLUVIALES

Pour préserver la ressource :

- Généraliser l'usage de dispositifs économisant l'eau au niveau de l'habitat, des équipements publics et professionnels (WC à double vitesse, douchette économiseur d'eau, ...).
- Systématiser la recherche et la réparation des fuites sur les réseaux privés et publics.
- Récupérer les eaux pluviales peu chargées afin de les restituer au milieu naturel (arrosage d'espaces verts, de jardins et nettoyage d'espaces naturels publics ou privés).
- Récupérer les eaux de pluie pour des usages qui ne nécessitent pas, pour des raisons sanitaires, de l'eau potable : le lavage des véhicules, l'utilisation d'eaux de process (refroidissement, fluide...), sous réserve que leur usage puisse être facilement différencié et que la DASS en accepte le principe.

La récupération d'eau de pluie peut faire économiser quelques dizaines de mètres cubes et donc quelques centaines d'euros chaque année sur la facture d'eau.

Son principe est très simple. Le récupérateur est directement relié à la gouttière de la maison. L'eau est stockée dans un réservoir d'une capacité de 300 à 800 litres résistant au gel et traité anti UV. L'eau reste disponible grâce à un robinet auquel il est possible de raccorder un tuyau d'arrosage.



Pour réduire les rejets polluants dans les milieux naturels :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et diminuer les volumes ruisselés en période de pluie.
Plusieurs solutions sont envisageables :
 - Maintenir, à l'issue des opérations de construction, des surfaces perméables qui laissent l'eau s'infiltrer naturellement dans le sol ; les espaces verts intérieurs de pleine terre répondent, entre autres, à cet objectif.
 - Favoriser les aménagements qui ralentissent l'écoulement de l'eau et écrêtent les débits de pointe : les toitures végétalisées et les aménagements paysagers, même quand ils ne sont pas en pleine terre, y contribuent.
 - Prévoir la possibilité de stocker sur les parcelles les eaux pluviales : cette solution peut venir en complément des solutions précédentes, ou leur être substituée si la qualité du sous-sol ne permet pas d'accueillir ces eaux.

V - DIMINUER LES NUISANCES DES CHANTIERS

Bruit :

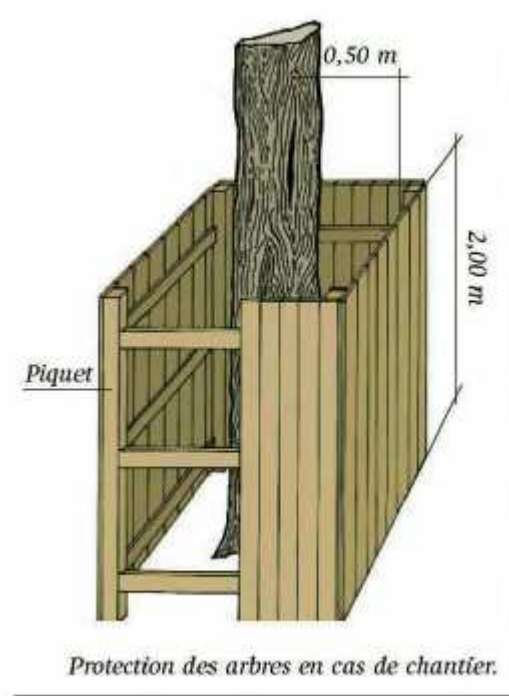
- Informer les riverains sur les phases les plus bruyantes du chantier : horaires, durée, ainsi que sur les dispositions prises pour diminuer les nuisances.
- Sensibiliser les intervenants du chantier à la nécessité d'adopter des comportements ou pratiques moins bruyantes, en évitant notamment les chutes de matériels, les alarmes de recul des engins, les cris.
- Organiser le chantier de manière à limiter l'impact des engins bruyants et à ne pas positionner les accès ou voies de circulation du chantier au droit de zones occupées par des riverains.
- Établir s'il y a lieu un plan de circulation des engins réduisant les marches arrières d'engins. Consulter les services de la Voirie pour l'élaboration des contraintes d'accès au chantier.
- Préférer des engins électriques ou hydrauliques aux matériels pneumatiques et assurer un entretien régulier du matériel.
- Utiliser des matériels de puissance suffisante pour limiter le régime moteur et veiller à ne pas laisser fonctionner des engins inutilement.
- Adapter la dimension et la puissance de l'engin à la tâche à accomplir.

Propreté :

- Mettre en place des clôtures efficaces et d'aspect visuel agréable : elles peuvent constituer un excellent support de communication à l'attention des riverains.
- Prévoir une zone de décrottage des engins ou camions avant leur sortie sur voie publique.
- Maintenir et contrôler régulièrement l'état de propreté des abords du chantier.

Protection de la faune et de la flore :

- Mettre en place des protections efficaces pour les plantations existantes,
- Protéger les troncs d'arbres et les racines des arbres par des protections adaptées.



- Porter une attention particulière à la gestion des chantiers afin de ne pas perturber les habitats de la faune et à proximité des bois ou espaces verts, adapter les périodes de travaux aux périodes de nidification des oiseaux.

Gestion des déchets :

- Respecter les réglementations relatives à la gestion des Déchets Industriels Spéciaux (amiante, plomb, pots de peinture...).
- Mettre en place un schéma d'organisation pour la collecte sélective et l'élimination des déchets adapté à la taille du chantier et aux filières de recyclage disponibles : collecte sélective sur site pour les gros chantiers, tri déporté en centre de regroupement et de tri pour les petits chantiers.