

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



COMMUNE DU MESNIL-AMELOT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 8 juillet 2005

Révisé par révision simplifiée n°1 le 29 mars 2006

Révisé par révision simplifiée n°2 le 29 juin 2007

Modifié le 21 octobre 2010

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 17 NOVEMBRE 2015

LE MESNIL-AMELOT, LE :

LE MAIRE SIGNE M. AUBRY

REVISION I

PIECE 4.1.2. PIECES ECRITES ANNEXES

ATELIER TEL / ALISEA

Annexes règlement

SOMMAIRE

PREAMBULE	I
ANNEXE I : DEFINITIONS	III
I - ZONAGE	III
II - OCCUPATION DU SOL	VI
III - VOIRIE	X
IV - TERRAIN	XII
V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS	XIV
VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES	XIX
VII - HAUTEUR	XX
IX - DIVERS	XXII
X – ESPACES VERTS	XXIV
ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.	XXV
ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX	XXVII
ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES	XXXII
ANNEXE V : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES	XXXII
ANNEXE VI : LISTE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER	XXXII
ANNEXE VII : LISTE DES ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES	XXXIII
ANNEXE VIII : ZONES HUMIDES	XXXIX

Annexes règlement

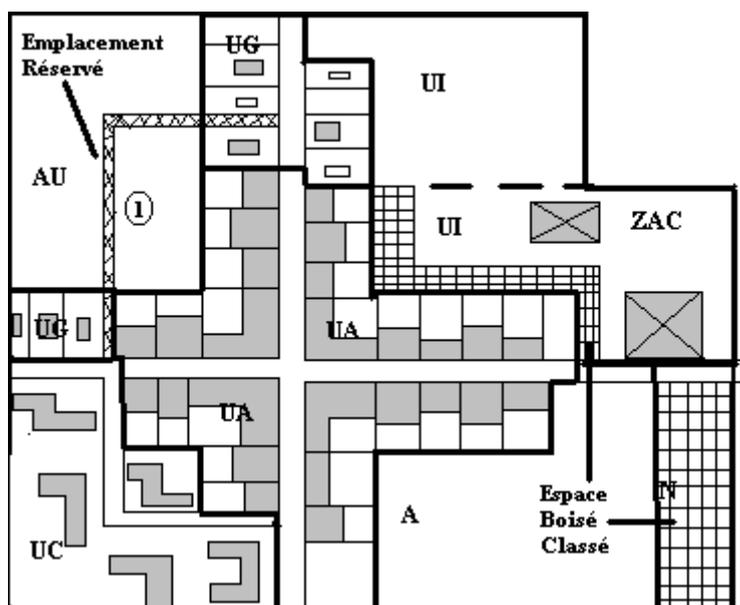
PREAMBULE

Les annexes au règlement ont la même valeur que le règlement lui-même. Elles en constituent en soi une composante. En cas de divergences, les dispositions du règlement prévaudront.

ANNEXE I : DEFINITIONS

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

I - ZONAGE



EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les terrains ou portions de terrains concernés sont rendus inconstructibles, à l'exception des travaux conformes à l'objet de l'emplacement réservé et des constructions précaires. En contrepartie, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement décrit aux articles L123-17 et L230-1 à L230-6 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés dans le code de l'urbanisme, article L123-1-5 V.

Ils peuvent être destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. La vocation précise de

Annexes règlement

chaque emplacement réservé ainsi que son bénéficiaire est indiquée au document graphique (ou annexe du document graphique).

ESPACE BOISE CLASSE (Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

Les E.B.C. sont indiqués au plan de zonage et répertoriés à l'annexe IV du présent règlement

ESPACE VERT PROTÉGÉ:

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale, arboricole ou patrimoniale.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les E.V.P. sont indiqués au plan de zonage et répertoriés à l'annexe V du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UXb, secteur dans lequel la surface de pleine terre sera différent de celui de la zone UX).

Annexes règlement

TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5 III 5° et R 123.12 du code de l'urbanisme.

Sur ces terrains, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf les constructions en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un terrain cultivé à protéger ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les T.C.P. sont indiqués au plan de zonage et répertoriés à l'annexe VI du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UF, AUI, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UF, AUI, N, etc.)

ZONES URBAINES (R.123-5 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 ».

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UF, UE, ...).

ZONES A URBANISER (R.123-6 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 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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 ».

Annexes règlement

ZONES AGRICOLES (R.123-7 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. »

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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. »

II - OCCUPATION DU SOL

ABRI DE JARDIN

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 8 m² et sa hauteur 2,50 mètres.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Sont considérés comme des affouillement de sol les extractions de terre, qu'elles soient ou non liées à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie extraite est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat c'est-à-dire des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

Annexes règlement

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Elle comprend également les locaux des médecins libéraux, les cabinets médicaux et vétérinaires.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les centres de loisirs sans hébergement ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, maisons de retraite médicalisées, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Exploitation agricole : l'exploitation agricole est, au sens de la statistique agricole, une unité économique qui participe à la production agricole et qui répond aux trois critères :

Annexes règlement

1° elle a une activité agricole soit de production, soit de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales ce qui lui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU), soit de mise à disposition de superficies en pacage collectif qui lui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).

2° elle atteint une certaine dimension, soit 1 hectare de surface agricole utilisée, soit 20 ares de cultures spécialisées

3° sa gestion courante est indépendante de toute autre unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements Sirene ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique agricole commune présume de l'indépendance de gestion.

Exploitation forestière : cette sous-classe de la NAF rév. 2 (Nomenclature d'Activité Française, seconde révision) comprend la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, la production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles. Elle ne comprend pas en théorie les services de soutien à l'exploitation forestière (travaux forestiers). Cependant, de nombreux entrepreneurs venant prêter main forte à la production des exploitations forestières sont déclarés dans cette activité. Outre la meilleure comptabilisation des micro-entreprises dans le dispositif Esane (Élaboration des statistiques annuelles d'entreprise) par rapport aux enquêtes annuelles de branche, ce phénomène explique les différences du nombre d'entreprises entre sources sectorielles et branche.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des habitations à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits c'est-à-dire d'activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Annexes règlement

EXHAUSSEMENT DE SOL

Sont considérés comme des exhaussement de sol les remblaiements de terrain ,qu'ils soient ou non liés à une construction devant faire l'objet d'une autorisation, si la superficie de ce remblaiement est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, un dépôt, un chantier... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité publique,
- la salubrité publique,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la conservation des sites et monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement.

LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

LOTISSEMENT (L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La dernière modification de la notion de lotissement date du 22 décembre 2011 (Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 2).

Désormais, « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

La nouvelle réglementation précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager. Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

SURFACE DE PLANCHER (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

Annexes règlement

- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

VERANDA

Une véranda est un prolongement couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) de la maison existante sous forme de porche ou de galerie légère en tout ou partie vitré ou composé de matériaux transparents.

III - VOIRIE

ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

ALIGNEMENT

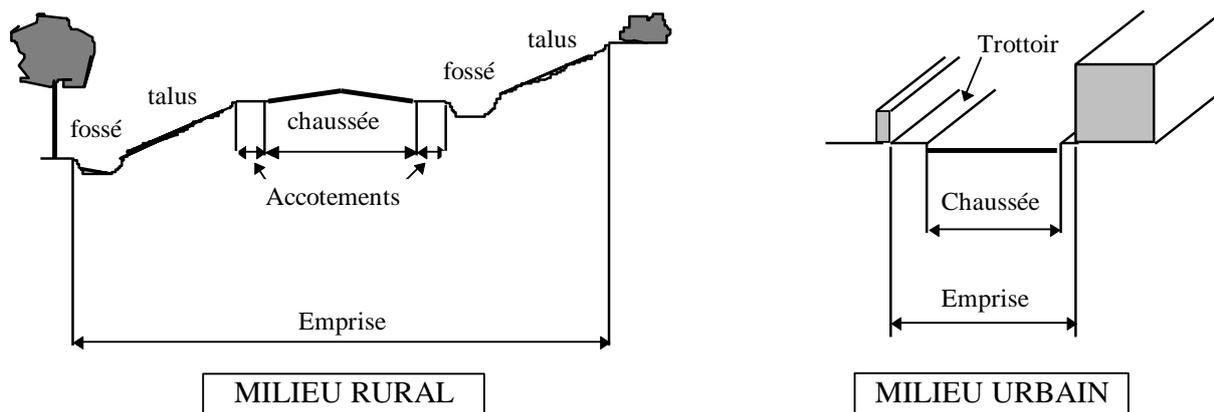
L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme ou chaussée (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Annexes règlement



LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

LIAISON PIÉTONNIÈRE

En application de l'article L.123-1-5 IV 1° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement peut indiquer le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

VOIE

Constituent des voies au sens des articles 3 et 6 du règlement du PLU, les voies et emprises :

- ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers ;
- desservant au moins deux terrains ;
- et comportant des aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

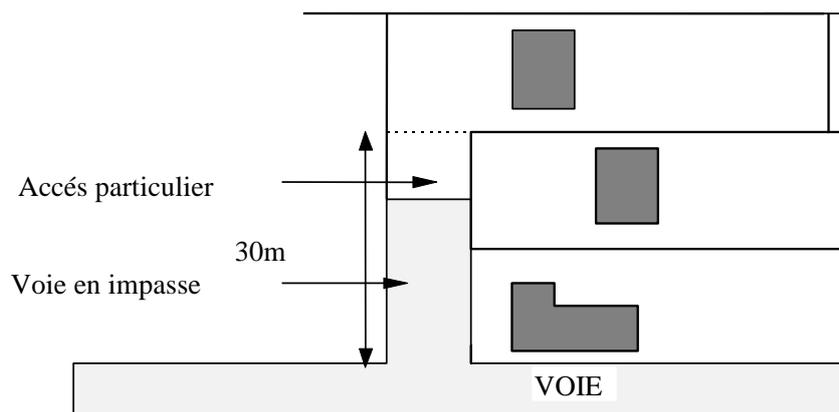
Une voie publique est une voie appartenant au domaine public de son gestionnaire (commune, département, parfois Etat s'il y a une autoroute).

Annexes règlement

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).



ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage, le cas échéant.

IV - TERRAIN

Il convient de distinguer :

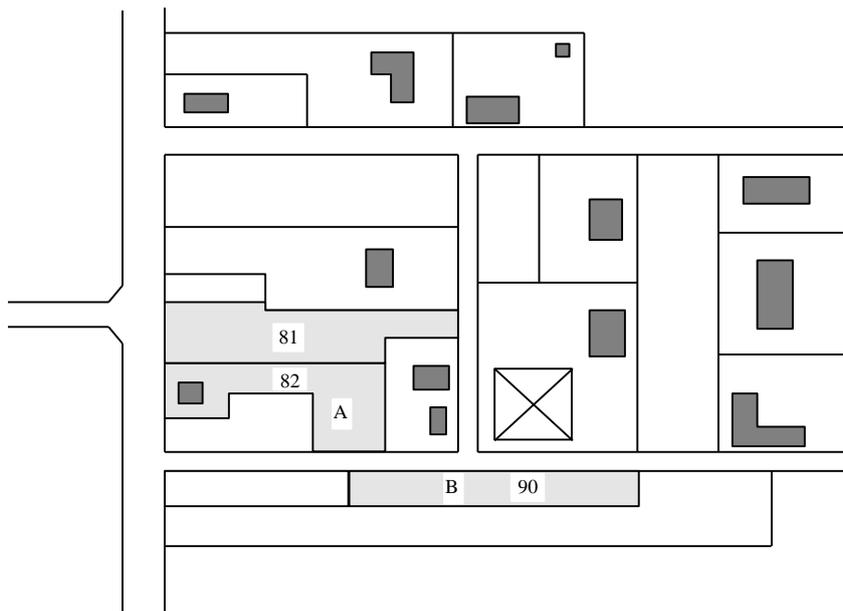
LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

Annexes règlement



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

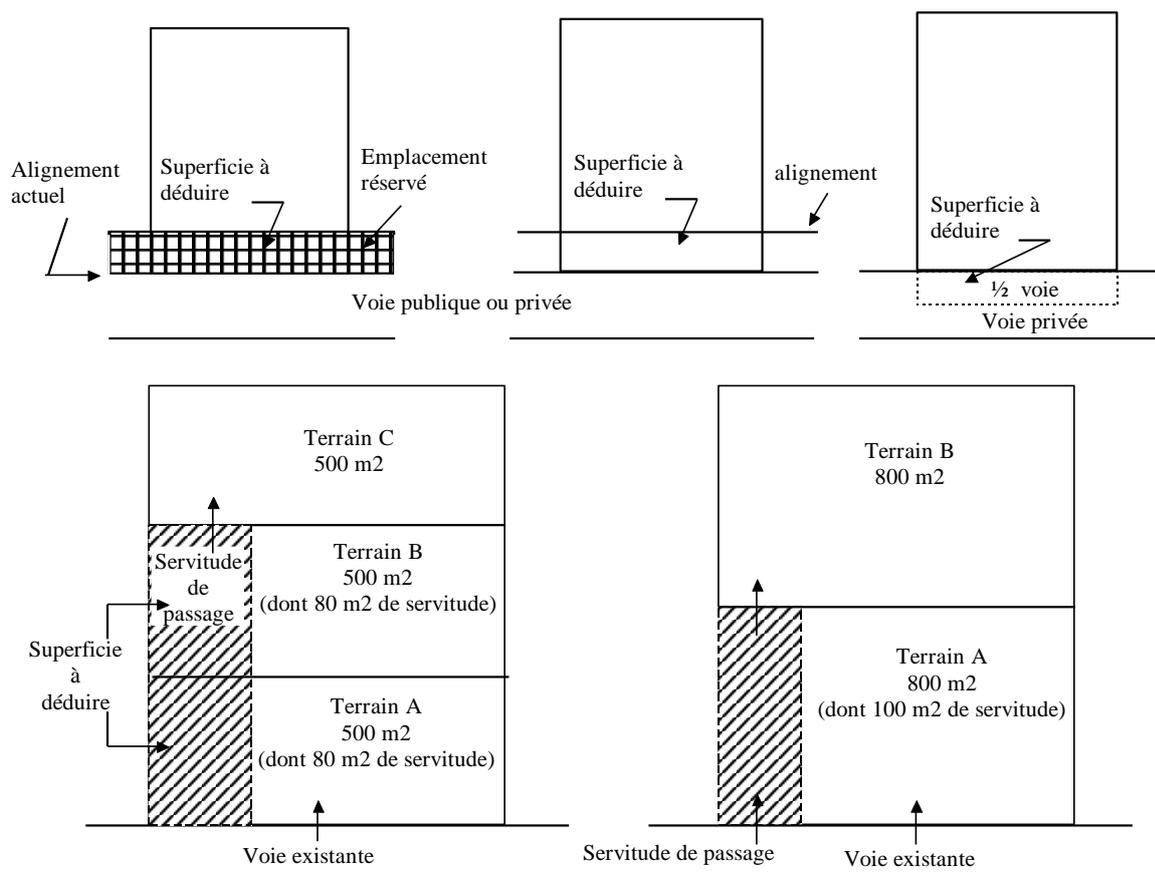
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
- d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie des possibilités de construction affectées à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

Annexes règlement

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

V - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

BAIES

Une baie est une ouverture dans un mur ou dans une toiture. Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclaircissement.

Ne constitue pas une baie :

Annexes règlement

- les ouvertures en niveau semi-enterré, à condition que la hauteur prise au point le plus haut, soient inférieures à 0,80 m du terrain naturel
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher à partir du R+1 (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide
- les pavés de verre fixes et translucide.

BATIMENTS CONTIGUS / CONSTRUCTIONS CONTIGÜES

Bâtiments/constructions accolés ou reliés par un élément en volume.

COMBLES

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant du plan vertical s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de vue et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme, l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails.

EXTENSION

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

JOUR DE SOUFFRANCE

Ouverture qui apporte de la lumière dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur.

Ces jours de souffrance peuvent être établis à 2,60m du plancher ou du sol si la pièce est située au rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs (Art. 677 du Code civil).

Les jours considérés par un assemblage de carreaux ou pavés de verre, ou par un châssis de verre dormant opaque et épais à surface granuleuse, sont admis dans les conditions de l'art.677 du Code civil.

LIMITE D'EMPRISE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite d'emprise de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,

Annexes règlement

- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan.

Ne peuvent constituer une limite d'emprise de voie la limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

Limites séparatives latérales :

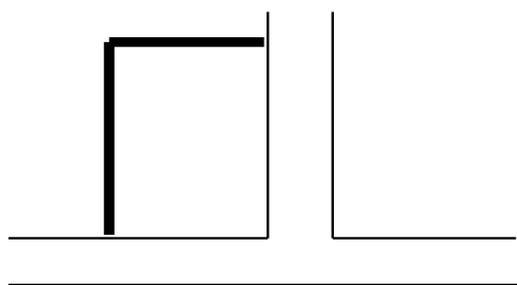


Fig 1

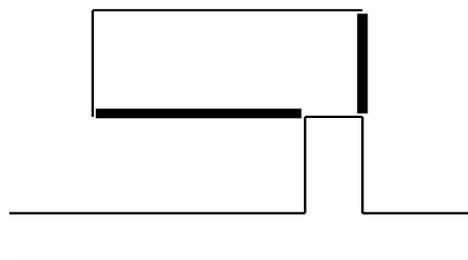


Fig 2

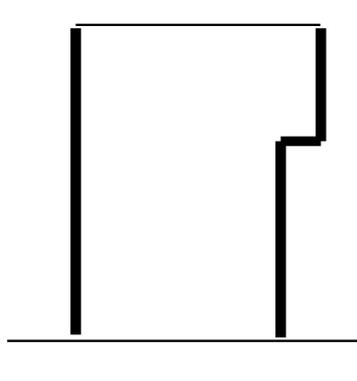


Fig 3

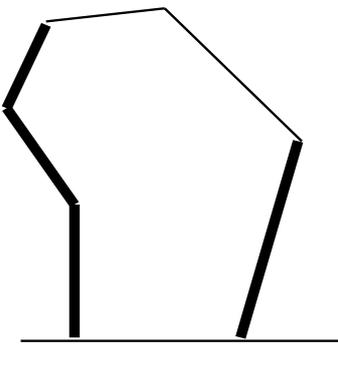


Fig 4

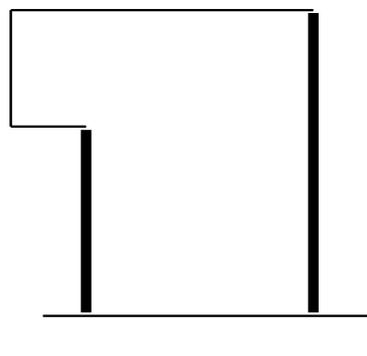


Fig 5

Annexes règlement

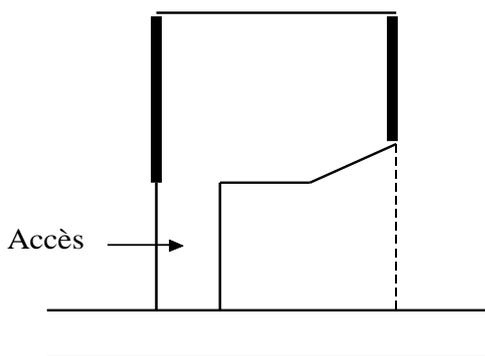


Fig 6

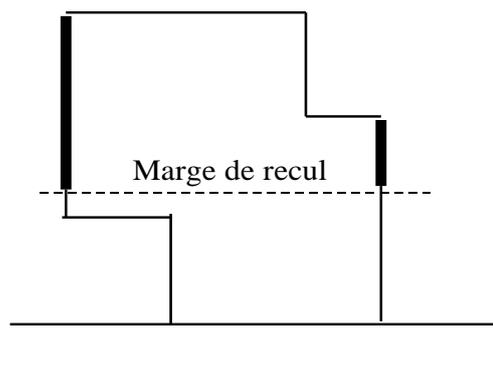


Fig 7

MARGES DE REcul

Retrait imposé à l'article 6 aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'urbanisme (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

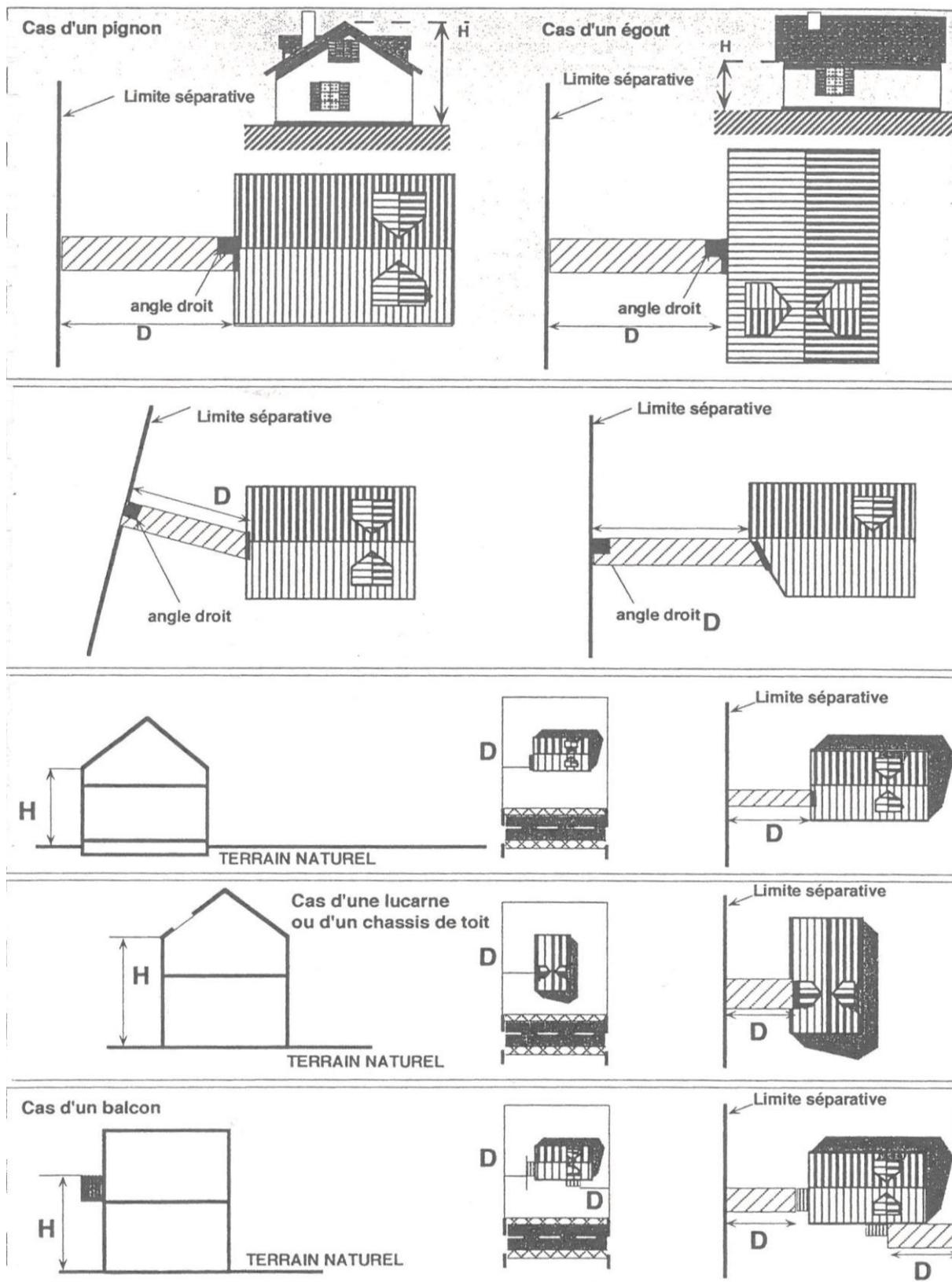
- Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

- Modalités de calcul (cas L=H avec un minimum de 8 mètres)

Annexes règlement



Annexes règlement

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT IMPLANTES NON CONFORMEMENT A LA REGLE

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments implantés non conformément à la règle sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant. Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble en ruine après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...),
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers,
- de conforter un bâtiment dont la surface de plancher est inférieure à 40m²,
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

MUR AVEUGLE

Mur ne comportant pas de baie, mais pouvant comporter des jours de souffrance.

NIVEAU DU TERRAIN EN CAS DE DIFFÉRENCE NIVEAU ENTRE TERRAINS CONTIGUS

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau du terrain naturel retenu est celui du terrain le plus haut.

PAN COUPE

Surface plane joignant deux murs, les empêchant de former un angle.

VI – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol au sens des règles édictées dans le présent PLU, sert pour le respect des dispositions des articles 9 des différentes zones.

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m², correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol hors piscines creusées, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

Annexes règlement

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus et par les espaces non bâtis des stationnements.

VII - HAUTEUR

CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

GABARIT-ENVELOPPE:

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H)

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Brisis).

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Annexes règlement

- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

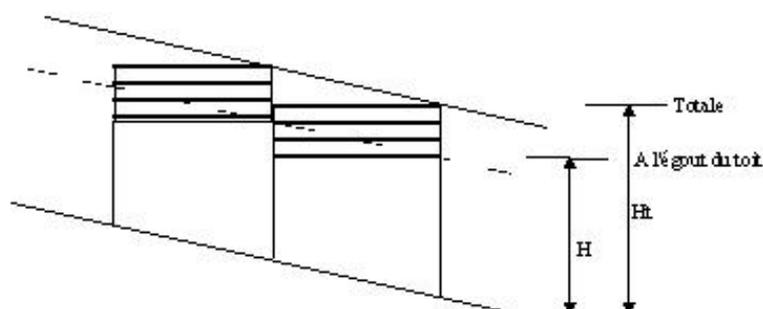
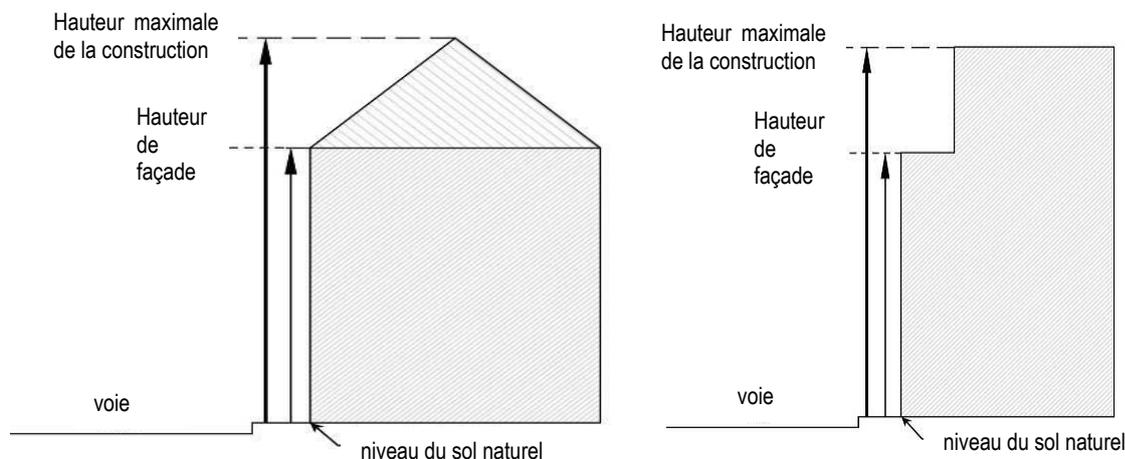
NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



Annexes règlement

IX - DIVERS

ANNEXES

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées dont la destination est la même que celle de la construction principale, par ailleurs autorisée, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 25m².

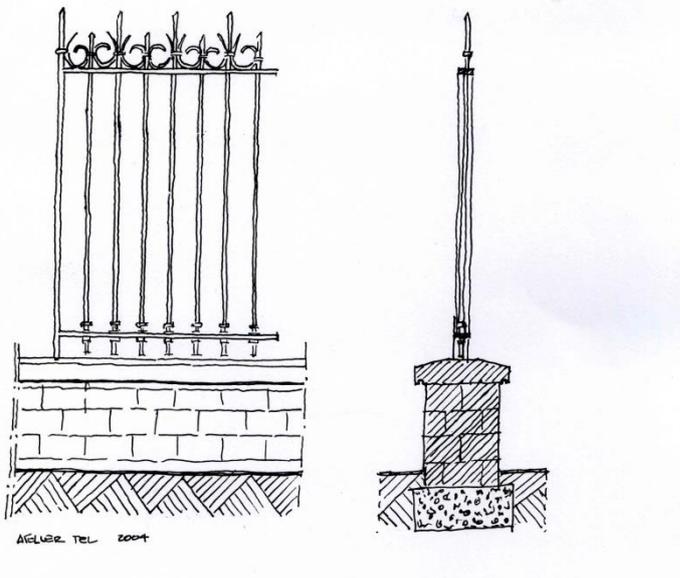
BATIMENT EN BON ETAT

Un bâtiment en bon état est un bâtiment ayant conservé la totalité de son gros œuvre (sa toiture et ses murs extérieurs). Un bâtiment ne comportant qu'un seul muret et des fondations est une ruine et ne peut donc être considéré comme étant en bon état. De même, un bâtiment dont un cinquième du mur et la moitié de sa toiture sont détruits est également considéré comme une ruine.

CLÔTURE AVEC GRILLE DITE À LA PARISIENNE

Clôture constituée d'un muret, réalisée en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical. Le muret devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le barreaudage doit être réalisé en sections fines, de préférence en métal.



DANS L'OUVRAGE

Une place de stationnement dans l'ouvrage est une place de stationnement close et couverte.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Annexes règlement

DESSICATION

Perte de l'eau que renferme le sol

ENSEIGNE

Selon la loi 79-1150 du 29 décembre 1979, constitue une enseigne " toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à l'activité qui s'y exerce ".

Toute activité a le droit de se signaler extérieurement par une enseigne.

GARAGE

Un garage est une construction servant au stationnement de véhicule et ne devant pas dépasser 2,5 mètres de hauteur et 25m² de surface de plancher.

GROS ŒUVRE DE QUALITE

Voir bâtiment en bon état.

SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles,

MODENATURES

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade.

RESTAURATION

Action visant à restaurer, réparer, ou remettre en bon état, dans le gabarit existant. La restauration ne permet pas de créer de nouvelle surface de plancher.

RUINE

Voir bâtiment en bon état.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

Annexes règlement

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- * de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ;
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

X – ESPACES VERTS

ARBRE DE HAUTE TIGE

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc (du sol aux première branches) mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

ESPACE VERT PROTEGE

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

ESSENCES LOCALES :

Troène commun, Camerisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille...

Annexes règlement

ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

Article R.111-2 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R.111-4 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R.111-15 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

Article R.111-21 – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

Annexes règlement

ouvrages à édifier ou à modifier, 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. »

Annexes règlement

ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

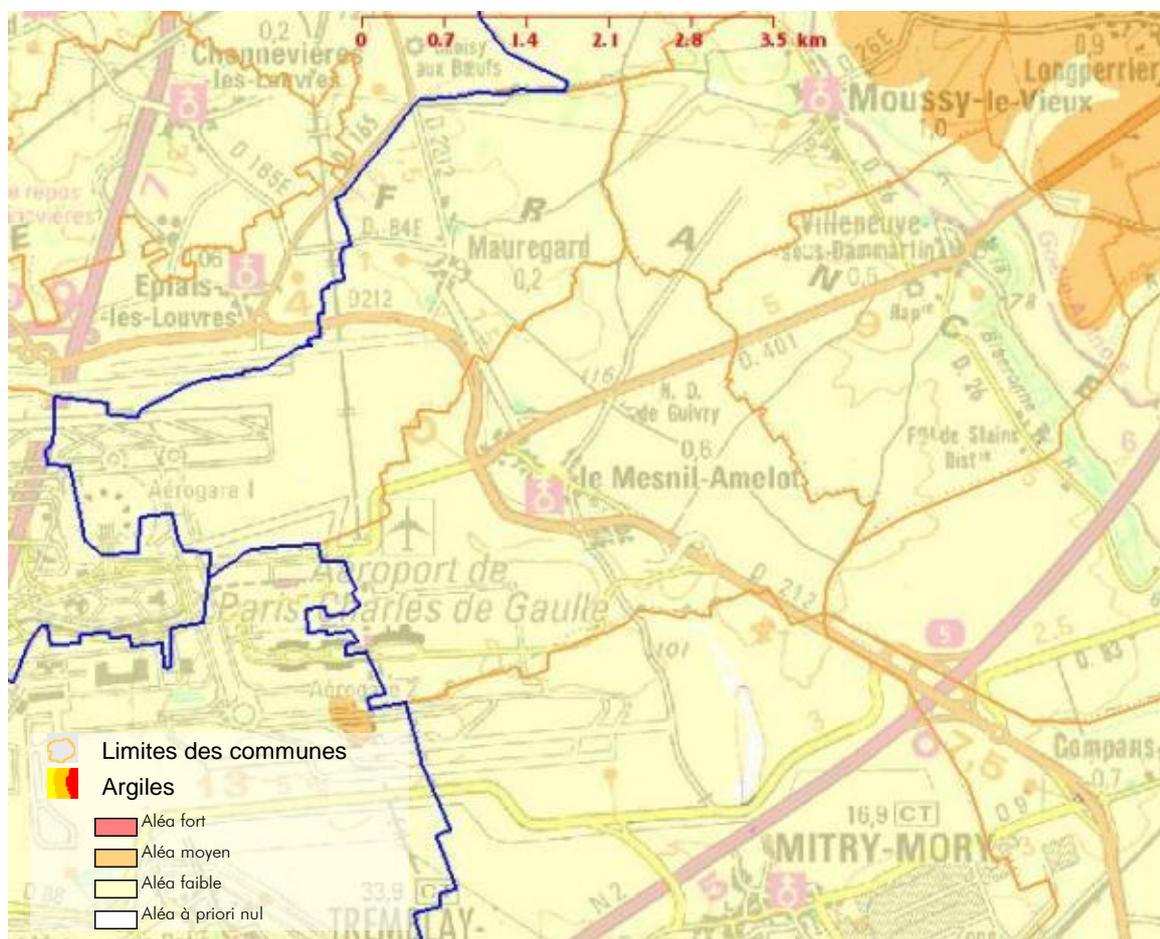
Contexte

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site www.argiles.fr, la commune du Mesnil-Amelot est concernée par ce problème.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées dans la fiche technique « Sécheresse » intégrée ci-dessous, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Carte d'aléa du Mesnil-Amelot



Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'**échelle de validité** des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à **1/50 000**. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses

Annexes règlement

formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

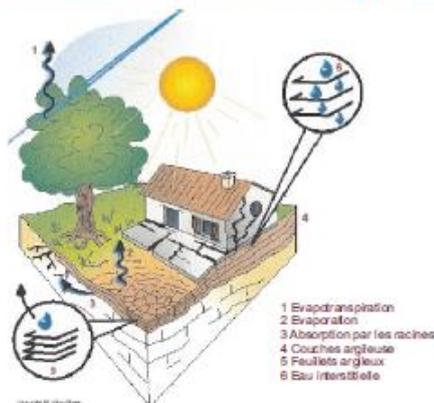
Annexes règlement

Fiche technique sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

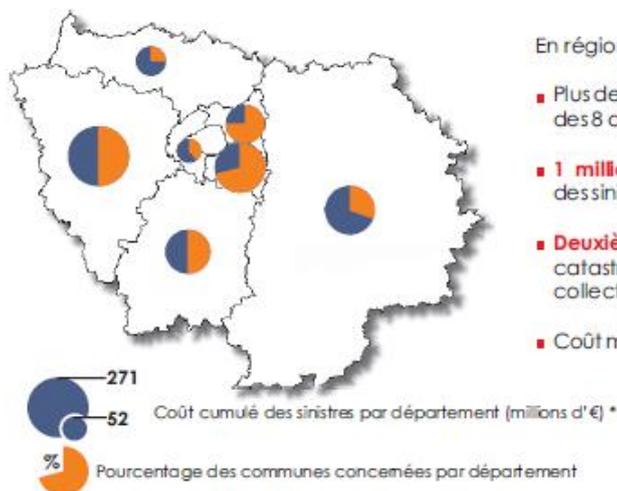
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

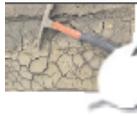


En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10000€**.

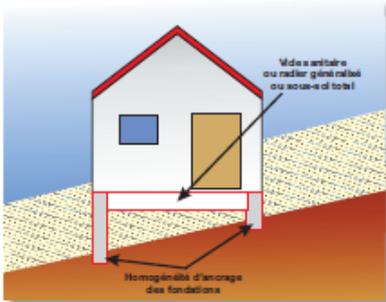
* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Annexes règlement



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

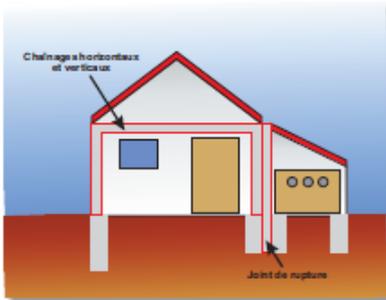
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

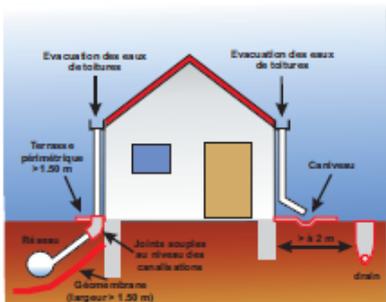
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



— Aménager, Rénover

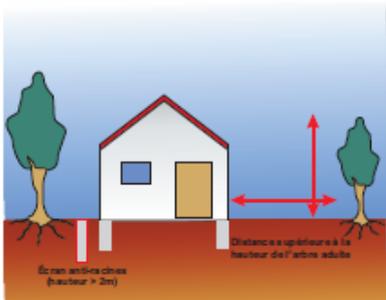


Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

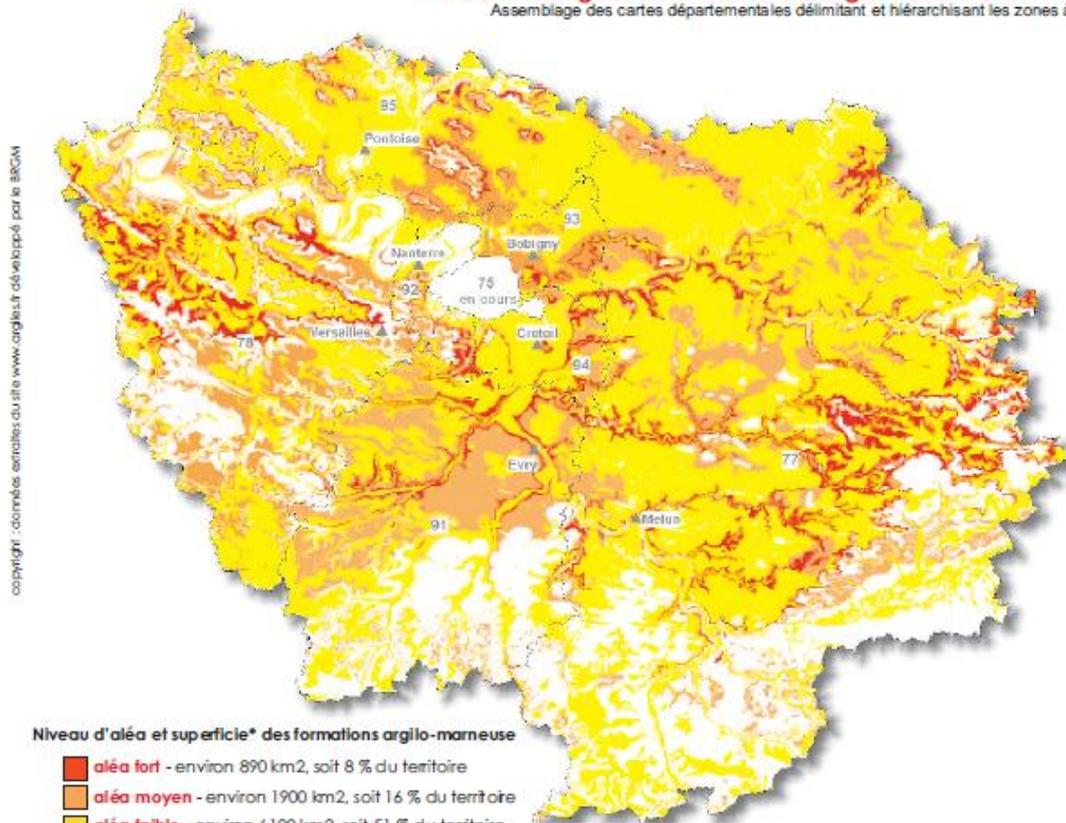
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Annexes règlement

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque



copyright : données extraites du site www.argiles.fr développé par le BRGM

Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- aléa fort** - environ 890 km², soit 8 % du territoire
- aléa moyen** - environ 1900 km², soit 16 % du territoire
- aléa faible** - environ 6100 km², soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km², soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction
<http://www.qualification-construction.com>

Caisse centrale de réassurance
<http://www.ccr.fr>

Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :
Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM)
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
PARIS YVELINES SEINE-SAINT-DENIS SEINE-ET-MARNE VAL-DE-MARNE VAL-D'OISE VAL-DES-YVELINES

Date de publication : octobre 2007

Annexes règlement

ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES BOISES CLASSES

Numéro de l'Espace Boisé Classé	Numéros des parcelles concernées
1	AK65
2	AK220

ANNEXE V : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES

Numéro de l'Espace Vert Protégé	Superficie (en m ²)	Numéros des parcelles concernées
a	3406	AK126, AK127
b	683	AL12
c	1198	AH127, AH128, AH129
d	2533	AL22, AL24, AL26
e	9 258	AM3, AM4
f	17 900	AI18, AI253, AI251, AI249, AI49, AI50
g	76 757	AB52, AB85, AB44, AB43, AB40, AB39, AB18, AB19, AB20, AB21, AB22, AB23, AB24, AB25, AB26, AB27, AB38, AB274, AB37, AB273, AB35, AB36, AB33, AB34, AB32, AB31, AB30, AB28, AB88, AB89, AB92, AB249, AB250, AB251, AB252, AB246
h	68 264	AC92, AH67, AH68, AH69, AH70, AH71, AH72, AH73, AH74, AH75, AH76, AH77, AH83
i	29 035	AE262, AE264, AE266

ANNEXE VI : LISTE DES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Numéro du Terrain Cultivé à Protéger	Superficie (en m ²)	Numéros des parcelles concernées
1	8 705	AH156, AL168, AL108, AL109, AL110, AL95, AL94, AL93, AL91, AL90, AL89, AL87, AL86, AL88, AL92, AL113, AL114, AL115, AL116, AL117

Annexes règlement

ANNEXE VII : LISTE DES ELEMENTS ET CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

L'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement des PLU peuvent « (...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation»

Le tissu urbain du Mesnil-Amelot se caractérise par des éléments bâtis historiques et architecturaux remarquables.

Ces constructions ou édifices présentent un intérêt historique et architectural certain qui participe de la qualité urbaine de la commune.

Ces éléments doivent être protégés et conservés. Leur transformation ou leur aménagement est encadré par une réglementation visant la sauvegarde et la pérennisation de leurs caractéristiques.

Les bâtiments, ensembles de construction ou éléments remarquables d'architecture concernés ont fait l'objet d'un repérage.



Annexes règlement

1 FERME -72 RUE DE CLAYE

Statut de propriété et usage : propriété privée à usage d'habitation et exploitation agricole

Référence cadastrale : AL 199/200

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : vaste corps de ferme organisée sur une cour en pavés de grès avec espace central arboré.

Maison d'habitation sur cour et bâtiments agricoles/dépendances à l'alignement des rues.



2 FERME -53 RUE DE CLAYE

Statut de propriété et usage : propriété privée à usage d'habitation et exploitation agricole

Référence cadastrale : AL 192, 232, 44

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : vaste corps de ferme organisée sur une cour en pavés de grès avec espace central arboré.

Maison d'habitation sur cour et bâtiments agricoles/dépendances à l'alignement des rues.



Annexes règlement

3 FERME 23-RUE DE GUIVRY

Statut de propriété et usage : propriété privée à usage d'habitation et exploitation agricole

Référence cadastrale : AK 547

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : vaste corps de ferme organisée sur une cour en pavés de grès avec puits et pigeonnier.

Maison d'habitation sur cour et bâtiments agricoles/dépendances à l'alignement des rues.

Portail charretier ouvrant sur la rue de Guivry



4 – EGLISE SAINT MARTIN

Statut de propriété et usage : équipement public

Référence cadastrale : AK 148

Zonage du PLU : UF

Edifice du XVème siècle modifié au XVI, XVII et XVIIIème siècle, classé Monument Historique en 1911.



Annexes règlement

5 – PRESBYTERE

Statut de propriété et usage : logements communaux

Référence cadastrale : AK 165/166

Zonage du PLU : UF

Presbytère de l'église voisine

Bâtiment ordonnancé avec avant corps central donnant sur un jardin clos d'un mur bahut avec grille.



6 – L'ANCIENNE MAIRIE ECOLES

Statut de propriété et usage : équipement public

Référence cadastrale : AK 231

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : bâtiment construit fin XIXème siècle, à l'origine mairie écoles, actuellement centre de loisirs et logements



Annexes règlement

7 – RUE DE CLAYE -

Statut de propriété et usage : logements communaux

Référence cadastrale : AK 639

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : ancien bâtiment d'activités avec porche charretier et modénatures de façade, notamment en céramique.



8 – PLACE DE LA GRANDE COUR

Statut de propriété et usage : propriétés privées à usage d'habitation

Référence cadastrale : AK 73 à 77 et AK 657

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : ensemble de maisons en bande, « ancienne courée »



9 – 14 RUE DE CLAYE

Statut de propriété et usage : propriété privée à usage d'habitation

Référence cadastrale : AK 269

Zonage du PLU : UF

Caractéristiques : maison de bourg en meulières et briques en front de rue avec garage attenant.

Déclinaison de modénatures et décors en briques pour les entourages et appuis des fenêtres et porte, corniches, bandeaux et chaînes d'angle avec garde-corps en serrurerie en applique.



Annexes règlement

10 – ENTREE DE VILLE RUE DE PARIS

Statut de propriété et usage : espace public
bordé de propriétés privées à usage
d'habitation et commerces

Référence cadastrale : AK 285 / 287 / 342 /
376 / 534 / 535 / 515 / 274 / 424 / 425 / 272

Zonage du PLU : UH/UF

Caractéristiques : ensemble urbain de
bâtiments marquant l'entrée du Mesnil Amelot
sur l'ancienne nationale 2

Alignement partiellement démoli coté ouest
avec aménagement récent d'une contre allée
arborée

Bâtiments à l'alignement à l'angle sud-ouest
avec commerces à RDC.



11 – LA CHAPELLE NOTRE-DAME DE GUIVRY

Statut de propriété et usage : édifice public

Référence cadastrale : AC 3

Zonage du PLU : AUE

Caractéristiques : petite chapelle reconstruite
en 1741 avec son calvaire.



Annexes règlement

ANNEXE VIII : ZONES HUMIDES

Enveloppes d'alerte pour les zones humides recensées par la DRIEE-IdF.

