



CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

COMMUNE DE RUBELLES

DEMANDE N° CU 77394 24 00002

Par CABINET [REDACTED] HPUC représentée par Monsieur [REDACTED]
demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

présentée le 23/01/2024

sur un terrain sis 2 Rue de Solers 77950 Rubelles

section cadastrale B557, B602

surface 2 411,00m²

Le Maire de RUBELLES,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de la propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à **RUBELLES (77950) sis 2 Rue de Solers, cadastré section B557, B602 pour une contenance de 2 411,00 m²**, présentée par **CABINET [REDACTED] HPUC représentée par Monsieur [REDACTED]** demande reçue à la Mairie le **23/01/2024** et enregistrée sous le numéro **CU 77394 24 00002**.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 3 à 4 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan local d'urbanisme approuvé le 25 avril 2013, modifié le 25 septembre 2015 et révisé le 30 janvier 2020, en zone **UA**.

Les terrains situés en zones AU et U du PLU sont soumis au droit de préemption simple au bénéfice de la commune de Rubelles.

Nota : les plans de zonage et le règlement du PLU sont consultables sur le site de la Mairie de Rubelles
www.rubelles.fr

Article 3

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement (taux : Commune 5 %, Département 2,2 %, Région 1 %)
- Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles.
- Redevance pour la création en Ile-de-France de locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux ou locaux de stockage
- Redevance d'archéologie préventive

Article 4

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participations pour l'assainissement collectif (article L.332-6-1-2^{ème}-a du code de l'urbanisme)

Article 5

Le Maire de la commune de Rubelles, Madame Françoise LEFEBVRE, certifie que d'après les renseignements connus à ce jour par la Mairie, le bien :

- n'est pas situé en zone insalubre ou en péril
- est à l'alignement de fait
- n'est pas situé en zone de rénovation urbaine
- n'est pas situé en zone de restauration immobilière
- n'est pas situé en zone de résorption de l'habitat insalubre

- n'est pas situé dans un secteur sauvegardé
- n'est pas situé en ZAD – ZAC – ZUP - ZIF
- est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques
- est situé en zone de droit de préemption urbain simple
- n'est pas situé dans un secteur affecté par le bruit
- n'est pas situé dans une zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert
- n'est pas inclus dans une zone de carrières ou de mines
- est situé dans une zone potentiellement humide de classe 3
- est situé dans un secteur exposé à un aléa des argiles fort
- est concerné par un PPR prescrit
- n'est pas situé dans un espace boisé classé

Le bien est situé dans un secteur où :

- aucune déclaration concernant la présence de termites n'a été déposée à la Mairie
- un arrêté préfectoral portant classement de l'ensemble du Département de Seine et Marne zone à risque d'exposition au plomb (habitat d'avant 1948) a été pris le 2 juin 2000.
- un arrêté préfectoral du 6 mars 2007 (07/DAIDD/ENV n° 060), complété le 2 mai 2012 (2012/DDT/SEPR n° 271) pour le risque sismique, a fixé la liste des risques naturels prévisibles à prendre en compte sur le territoire de la Commune de Rubelles. Les documents, pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, sont consultables sur le site <http://www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr> rubrique « environnement et risques». La cartographie pour le risque « aléa retrait-gonflement des sols argileux » est consultable sur le site www.argiles.fr.

Pour tout **certificat de conformité** concernant le **raccordement au réseau public d'eau et d'assainissement** du bien, la demande doit être faite auprès de :

CAMVS (Communauté d'Agglomération de Melun Val de Seine)
Direction des Services Techniques
Service Infrastructures
297 rue Rousseau Vaudran
BP 12
77191 DAMMARIE LES LYS
Téléphone : 01.64.79.25.25

Fait à Rubelles, le 29 janvier 2024

Le Maire.



Françoise LEFEBVRE

Commune de **RUBELLES** (Département de la Seine et Marne)

Adresse : **2 rue de Solers**

Cadastre : section B n° 557 et 602

Contenance cadastrale : 2411 m²

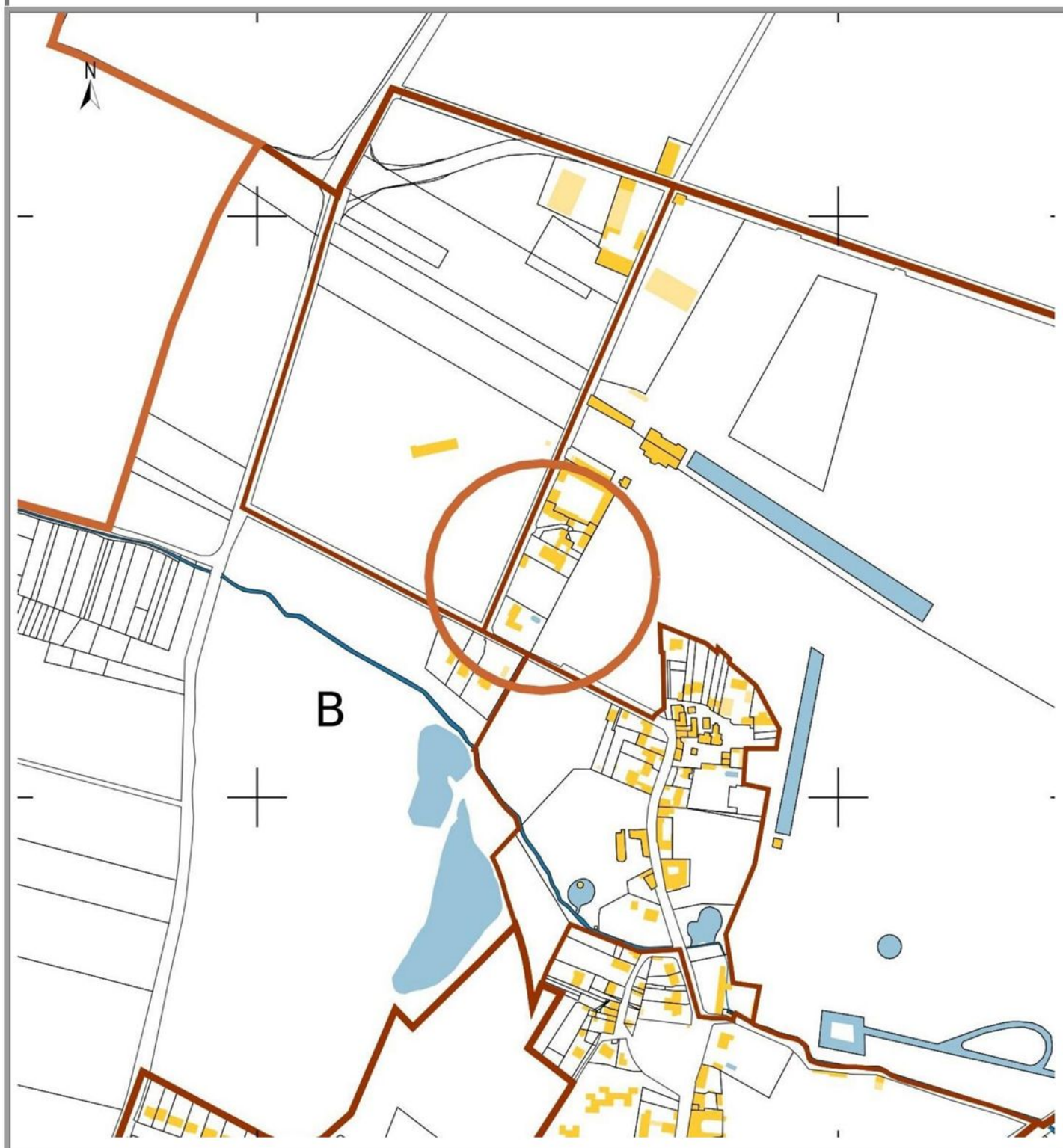
Dossier n°240131

PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Commune de **RUBELLES** (Département de la Seine et Marne)

Adresse : **2 rue de Solers**

Cadastre : section B n° 557 et 602

Contenance cadastrale : 2411 m²

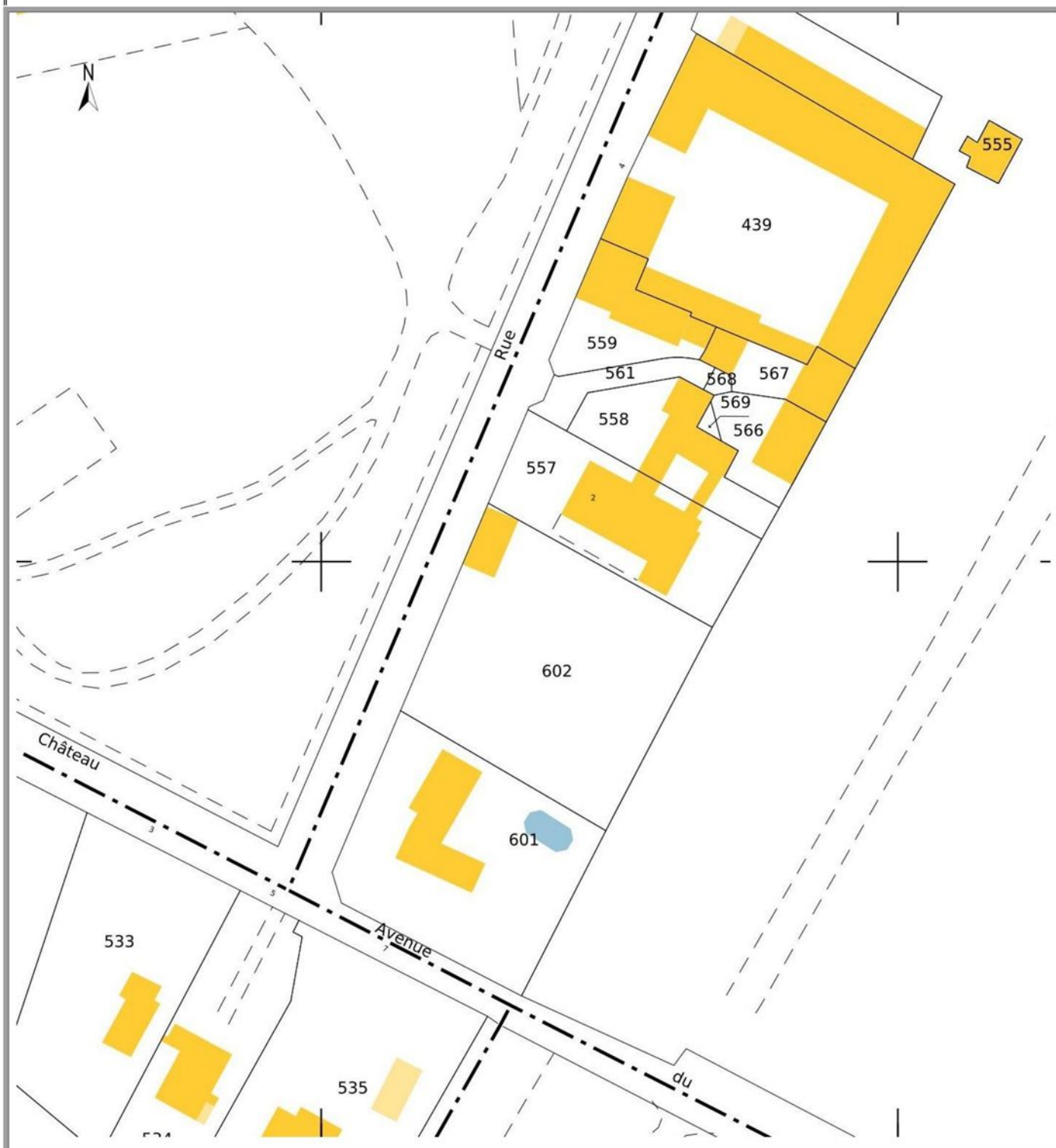
Dossier n°240131

PLAN DE MASSE

ECHELLE 1/1000

PROPRIÉTAIRES :

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL



Fiche parcelle cadastrale

Rubelles
B 557

Géofoncier

Fiche éditée le 14 février 2024 à 09h26 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Rubelles (77394)
Préfixe : 000
Section : B
Numéro : 557

Adresse postale la plus proche :
2bis Rue de Solers 77950 Rubelles



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 7 a 72 ca *
Parcelle arpentée : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par
DELEPLACE en 2003 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : LES PARCS DE RUBELLES

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Tissu urbain historique

Zone UA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/a3fabe639e880f7c42f81e808bbde3c0/download-file/77394_reglement_20200130.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Rubelles&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=77177>
[Rue de Solers 77950 Rubelles](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Rubelles
B 602



Fiche éditée le 14 février 2024 à 09h27 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :
Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Rubelles (77394)
Préfixe : 000
Section : B
Numéro : 602

Adresse postale la plus proche :
2 Rue de Solers 77950 Rubelles



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 16 a 39 ca *
Parcelle arpentée : oui

Parcelle issue d'une division effectuée par MILOT en 2008 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : LES PARCS DE RUBELLES

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

Tissu urbain historique

Zone UA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/a3fabe639e880f7c42f81e808bbde3c0/download-file/77394_reglement_20200130.pdf

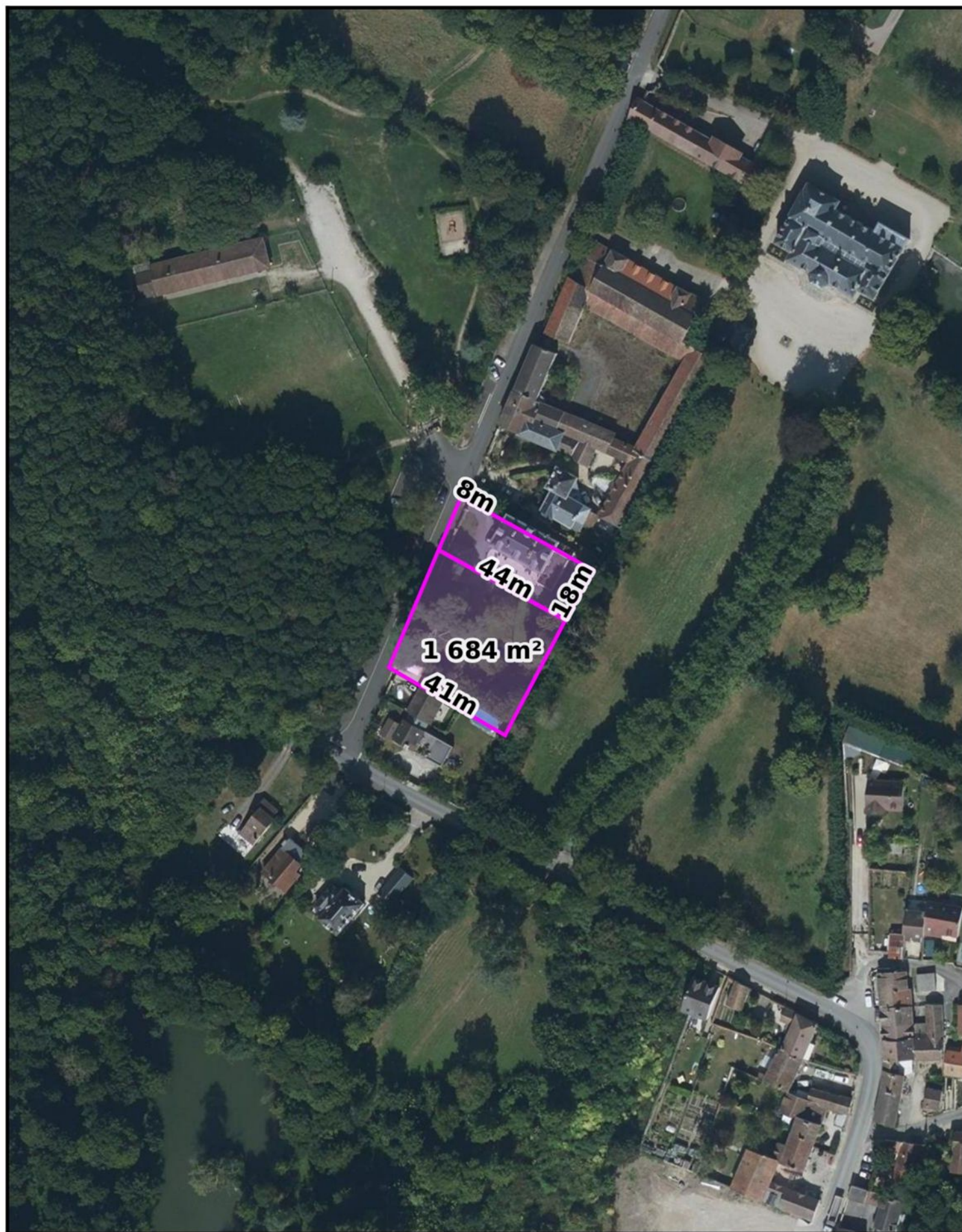
RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Rubelles&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=77177>
[Rue de Solers 77950 Rubelles](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 02/02/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7704101130

SF2411880606

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 077					Commune : 394			RUBELLES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0557			RUE DE SOLERS	0ha07a72ca					
B	0602			LES PARCS DE RUBELLES	0ha16a39ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Extrait du rapport de présentation : [Cf. justification complète dans le Rapport de Présentation – Pièce n°2.2 du présent PLU]

« La zone UA correspond au tissu urbain historique du village, dans lequel les constructions sont implantées pour l'essentiel, à l'alignement des voies et présentent une unité de paysage et d'architecture. Elle est située principalement dans le noyau historique mais aussi pour une petite partie en limite sud de la commune. »

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites, ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X ¹		
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X ²
	Restauration			X ³
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X ⁴
	Cinéma		X	

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X ⁵
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			X ⁶
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :

X¹ : A l'exception des habitations légères de loisir

X² : A condition de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher

X³ : Sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

X⁴ : A l'exception des constructions et aménagement nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et à l'accueil des caravanes.

X⁵ : la construction et l'implantation d'installations classées soumises à déclaration, nécessaires aux besoins de la population, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et la sécurité, et n'apportent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

X⁶ : A l'exception des parcs de loisirs

Sont également interdites les activités suivantes :

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement.

Les carrières

Les garages collectifs de caravanes et de camping-car.

Les dépôts de toute nature

Les décharges

Les affouillements, exhaussements de sol sauf s'ils concernent des constructions et installations autorisées ci-dessus.

b. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute construction à destination d'habitation de plus de 3 logements, il devra être inclus 30% de logements sociaux, arrondi à l'entier le plus proche.

Les nouveaux logements ne devront pas avoir une surface de plancher inférieure à 30 m².

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En cas de division les règles s'appliquent lot par lot.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :

- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur du bâti protégé doit rester inchangée. La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâti existant ; ce dernier doit rester le marqueur (la construction existante doit rester dominante).

Implantation des constructions

- **Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions



Implantation impossible



Des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 mètre pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,02 mètre, pour des motifs architecturaux.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement actuel ou futur des voies de desserte existantes.

Au-delà de la bande de 30 mètres, sont uniquement autorisés :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible ;
- Les annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher et 4 mètres de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.

- **Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte. Elles s'implanteront obligatoirement en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), balcons, le cas échéant.

Définition des limites séparatives

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines au rez-de-chaussée).

Les annexes n'excédant pas 12m² pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera de 1 mètre minimum.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

En limite du ru du Jard

Les constructions s'implanteront à une distance de 8 mètres minimum mesurés depuis la limite supérieure de la berge (point le plus haut du talus).

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la rive du ru.

- **Par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les distances minimales imposées :

L'extension pourra se réaliser à condition que la distance existante entre les constructions ne soit pas diminuée, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et ses annexes inférieures à 20 m².

b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *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 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.* »

Les teintes des différents éléments composant les constructions sont choisies dans la palette des couleurs de la Ville de Rubelles annexée au règlement.

Caractéristiques architecturales

Les différents murs et éléments de toiture d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect, tout comme les clôtures. En particulier, les constructions annexes et les extensions seront traitées en harmonie avec la construction principale.

FaçadesAspect général

Afin d'assurer l'harmonie avec les constructions voisines, il sera recherché la reprise d'éléments intéressants de composition et de modénature : étagement, bandeaux, corniches, saillies, lignes de fenêtres, soubassement, etc.

Les conduits de cheminées seront intégrés dans le bâtiment.

Matériaux et couleurs

Les matériaux de façade destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ainsi que tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage seront recouverts d'un enduit ou d'un matériau de parement de qualité.

Les peintures des façades devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartient l'immeuble et son voisinage.

Ouvertures – percements en façade

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des ouvertures en façade devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les portes, y compris les portes de garage, seront d'une grande sobriété de conception et de préférence en bois peint.

Les menuiseries peintes ou teintées doivent être de couleur uniforme.

Façades commerciales

Les devantures et locaux commerciaux doivent s'intégrer à l'espace environnant et contribuer à l'unité de son paysage.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser les appuis de fenêtre du premier étage.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même s'il s'agit d'une même activité, et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les aménagements des ouvertures devront prévoir une alternance de parties vitrées et de parties pleines, en harmonie de style et de couleur avec la construction.

Les peintures des façades et enseignes commerciales devront s'harmoniser avec les coloris de l'ensemble des bâtiments auquel appartiennent l'immeuble et son voisinage.

Toitures

Aspect général

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les sorties des cheminées devront être situées au plus près du faîtage.

Forme et pente

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions et les aménagements s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45°.

L'éclaircissement éventuel des combles* sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Il n'est pas fixé de pente pour les toitures des vérandas.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Matériaux

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs et naturels sera recherchée : tuiles plates petit moule de terre cuite (50 au m²) d'aspect vieillies et brunies, ardoise, zinc pré-patiné, verrière ...

Ouvertures et percements

Les lucarnes seront à 2 ou 3 versants. Elles seront recouvertes du même matériau que la couverture principale. Les ouvertures en toiture (châssis de toit) restant dans le plan de la toiture (sans saillies) sont autorisées en nombre limité et dès lors qu'elles sont adaptées au style de la construction et s'y intègrent harmonieusement. Leur dimension ne pourra excéder 78 cm x 98 cm et elles seront positionnées verticalement.

Les ouvertures seront placées, sauf justification technique ou esthétique, sur une seule ligne et en respectant une cohérence par rapport aux ouvertures ou aux décors des façades et de la toiture, ainsi qu'avec ceux des constructions voisines.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux qualitatifs ou naturels sera recherchée : menuiseries de préférence en bois ou métalliques.

Verrières

Les verrières métalliques en toiture seront de forme simple et devront faire partie intégrante de l'architecture d'ensemble de la construction et seront de teinte sombre. Il s'agira d'une véritable verrière unitaire et non d'une succession de châssis vitrés de toit.

Clôtures

En limites des voies et des espaces publics

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

La création de portail ou de portillon dans ces murs pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres ;
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit :

- en bois plein sur toute hauteur ;
- en serrurerie avec grille en partie haute.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur calculés à partir du point le plus haut du sol naturel pilastres des portails non compris.

En cas de clôture située en continuité d'un mur en pierre apparente protégé ne respectant pas la hauteur maximale réglementée ci-dessus, la clôture, s'il s'agit d'un mur en pierre apparente, pourra avoir la même hauteur que la clôture mitoyenne à préserver.

Elles seront constituées :

- Soit de murs en pierres apparentes ou à pierre vue
- Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique,
- Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occultée par un festonnage métallique.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement). Les essences doivent être diversifiées (3 a minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

En limites séparatives

Les murs existants en pierre apparente ou à pierre vue devront impérativement être préservés et restaurés à l'identique.

Les clôtures nouvelles devront faire au maximum 2 mètres de hauteur.

Elles seront constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage s'appuyant éventuellement sur un soubassement, doublé d'une haie vive ;
- Soit d'un mur en pierre apparente, à pierre vue ou en matériaux recouvert d'un enduit

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les essences doivent être diversifiées (3 à minima), la plantation mono-espèce est interdite. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, ...) devront être enduits.

Le long du ru du jard ou de plans d'eau, les clôtures seront aménagées pour permettre le passage des entreprises chargées de l'entretien des berges.

Dispositions diverses

Les citernes, les blocs de climatisation, les antennes extérieures, parabolique ou non, et les installations similaires seront intégrés à la construction et ne seront pas préjudiciables à l'esthétique et à l'environnement.

Ils devront en tout état de cause être invisibles de la voie publique (de préférence au niveau du sol), sauf impossibilité technique dûment justifiée, auquel cas ils seront implantés à l'emplacement le moins préjudiciable à l'esthétique et à l'environnement.

Sur les bâtiments collectifs, les antennes individuelles sont proscrites, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade.

Les saillies des toitures et des façades des constructions existantes sont autorisées si elles sont nécessaires à l'implantation de dispositifs destinés à économiser de l'énergie (isolation par extérieur, toitures végétalisées) ou à produire de l'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

En cas de terrain en pente, des études de sol devront être réalisées et les conditions techniques liées au terrain devront être réunies lors d'un projet de construction.

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Bâti, clôture et portail

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU et listés en annexe du présent règlement, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Espaces paysagers protégés

Sans objet

Performances énergétiques et environnementales**Conception bioclimatique**

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

Pour les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le document graphique pièce n°5.2 du PLU, l'isolation thermique par l'intérieur sera privilégiée.

Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération (Cf. Lexique pour le mode de calcul)

Les constructions nouvelles favoriseront le recours à des énergies renouvelables et de récupération et/ou le raccordement à un réseau de chaleur. Elles justifieront dans la mesure du possible l'atteinte d'une consommation inférieure de 20% à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max).

Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m² par an.

Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.

Récupération des eaux pluviales

Les constructions neuves doivent intégrer un volume de stockage (cuve, citerne souple, ...) pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.

Gestion des déchets

Il devra être prévu pour tout type de construction nouvelle ou en cas de réhabilitation complète d'une construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers conformément aux normes fixées par le gestionnaire.

Toute construction nouvelle disposant d'un minimum de 100 m² d'espace végétalisé, devra disposer d'un emplacement pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif).

c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul)**

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface de l'unité foncière.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.

Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 50%.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs doivent être plantés et entretenus. Ils seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

- Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.
- La plantation d'espèces invasives est proscrite. La plantation d'espèces allergènes est déconseillée.
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).
- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Aires de stationnement

Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager composé de haies et plantes arbustives. Elles seront de préférence végétalisées.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

Les aires de stationnement de plus de 6 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 places.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**Les arbres remarquables**

L'abattage des arbres remarquables repérés aux documents graphiques est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un arbre déjà formé (minimum 3m de hauteur), d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).

Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier/un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.

Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les espaces paysagers protégés – trame verte

Aucune construction n'est autorisée, sauf celles à usage de stockage d'outillage (emprise au sol maximale de 5 m²).

Toutes les surfaces en pleine terre sont conservées, avec une logique de continuité herbacée au sol.

L'abattage, l'élague ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

Toutes les espèces plantées doivent être régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*) et peu exigeantes en eau. Une diversité des essences est recherchée. La plantation d'espèces envahissantes est interdite.

L'implantation de dispositifs d'accueil de la faune (nichoirs, gîtes, abris, hôtels à insectes) est autorisée.

Les espaces paysagers protégés – trame bleue

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. (*Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement*). Il convient de choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau sont interdits :

- Les comblements, affouillements, exhaussements
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales et de ruissellement

Pour redonner sa place au cycle de l'eau en ville, l'infiltration en place et le cheminement et stockage des eaux pluviales à ciel ouvert sont privilégiés. L'infiltration concentrée (noue ou bassin infiltrant, puits) est soumise aux précautions d'usage liées à la nature des sols (en particulier la présence d'argiles).

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement total des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux en cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Avant tout rejet au réseau d'assainissement d'eaux pluviales potentiellement polluées (et notamment celles issues des parcs de stationnement et des voiries), un système de dépollution adapté aux volumes à traiter doit être mis en place (phytoremédiation ou débourbeur + dégraisseur).

Clôtures

Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson). Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.

d. STATIONNEMENT

Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Toute construction nouvelle,
- Toute installation ou aménagement nouveau,
- Tout changement de destination ou de sous-destination susceptible de générer des besoins nouveaux, qu'ils soient soumis ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 15 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Modalités de calcul du nombre de place exigibles :

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (SDP), le nombre de places exigibles, pour une opération de 60 m² de surface de plancher (SDP), est de deux places.

Le calcul du nombre de places exigibles, pour chaque catégorie de construction, sera, dans tous les cas, arrondi à l'unité supérieure.

Caractéristiques des places de stationnement pour les véhicules motorisés :

Les dimensions des places seront au minimum de :

- 5,00 mètres x 2,40 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement,
- 5,00 mètres x 3,30 mètres (libre de tout obstacle) + 6,00 mètres de dégagement pour les personnes à mobilité réduite).

Les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.

Toute place non couverte doit être traitée de manière perméable.

L'accès aux places de stationnement doit se faire depuis l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Normes de stationnement des véhicules motorisés :

Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places dont une couverte 1 place par logement locatif financé par l'Etat
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Restauration	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m ² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m ² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Établissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m ² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition	1 place par tranche de 50 personnes *
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements, Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Toute extension ou évolution de la construction, évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,
- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²) <u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m ² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m ²)
Bureau	1,5 % de SDP
Commerces et activités de service	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Equipement publics ou d'intérêt collectif	<u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

a. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voiries

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité ou dont la viabilité est prévue dans la cadre d'un projet d'aménagement à la charge du bénéficiaire ou le cas échéant dans le cadre d'un projet urbain partenarial

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un accès sur chacune des voies.

Les accès devront se faire directement depuis l'espace public.

Les voies nouvelles devront se raccorder à leurs deux extrémités au réseau viaire existant sur la commune sur deux voies différentes.

Tout nouvel accès riverain sur la RD 636 est interdit.

b. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable, au réseau d'assainissement en système séparatif selon les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur, ainsi qu'au réseau de distribution d'énergie, de télécommunication et de communications électroniques.

Tous ces raccordements s'effectueront en souterrain.

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions du schéma directeur d'assainissement en vigueur.

Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

1. Retenir les pluies courantes :

- Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les eaux de pluies seront infiltrées à la parcelle.
- S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol, des volumes de stockage doivent être mis en place en respectant le débit de fuite maximal autorisé localement.

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 1 L/s.ha pour une pluie décennale.

Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain.



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 14 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

77950 RUBELLES

Code parcelle :
000-B-557, 000-B-602



Parcelle(s) : 000-B-557, 000-B-602, 77950 RUBELLES

1 / 7 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPRsecheresse Rubelles a été prescrit sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 11/07/2001

Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration sur la commune dont le périmètre et les règles sont en cours d'élaboration.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3

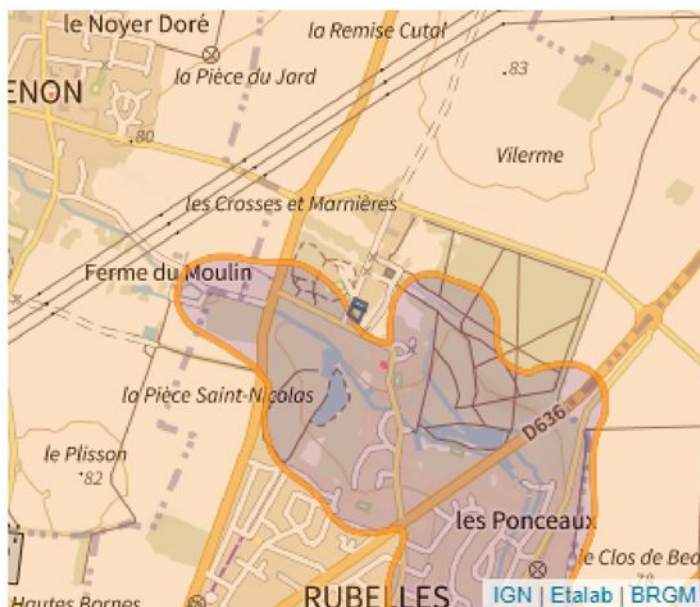


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 10

Source : CCR

Sécheresse : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1917051A	01/07/2018	31/12/2018	18/06/2019	17/07/2019
INTE9300372A	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
INTE9500748A	01/01/1993	28/02/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9700484A	01/03/1995	31/12/1996	03/11/1997	16/11/1997
INTE9900161A	01/01/1997	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
INTX9110334A	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991

Inondations et/ou Coulées de Boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830204	08/12/1982	31/12/1982	04/02/1983	06/02/1983
NOR19830516	01/04/1983	28/04/1983	16/05/1983	18/05/1983

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CSF France - Direct. Actifs Supermarchés	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006502432