

---

## PLU Fresnes-sur-Marne

---

MOREL, Paul-Henri <paul-henri.morel@veolia.com>  
À : Delphine DUFEU <delphine.dufeu@seineetmarne.cci.fr>  
Cc : Françoise HOLZER <francoise.holzer@veolia.com>

2 avril 2020 à 18:32

Bonjour Madame,

Pour faire suite au courrier du 6 mars 2020 (réf : AT FP/DD20-011), nous souhaitons vous faire part de nos remarques et observation sur l'extrait de PLU que vous nous avez envoyé le 17 mars.

Elles sont synthétisés en jaune dans le document en pièce jointe.

N'hésitez pas à nous contacter pour de plus amples informations.  
Nous restons aussi à la disposition du bureau d'étude si besoin.

Cordialement

### Paul-Henri MOREL

Chef de projets - Service Innovation & Méthode - Territoire Stockage et Valorisation IDF  
RECYCLAGE ET VALORISATION DES DECHETS  
Tél.: **+33 1 60 27 60 83** / Mob.: **+33 6 03 81 69 18**  
Courriel : [paul-henri.morel@veolia.com](mailto:paul-henri.morel@veolia.com)  
Echangeur RN3-RD404 / 77 410 Claye-Souilly / France  
Coordonnées GPS : N 48°56'54" - E 2°43'14"  
Web : [www.veolia.com](http://www.veolia.com)

Ressourcer le monde 



 Réduisez votre empreinte écologique, imprimer avec modération !

[Texte des messages précédents masqué]

---

 **Règlement\_Ac.docx**  
24K



## **CHAPITRE IV ¶**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

La zone A concerne les secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ces secteurs sont principalement affectés à l'activité agricole.

La zone est concernée par une zone d'alerte humide (zone humide de classe 2) repérée graphiquement au plan de zonage dans un sous-secteur, et une zone d'alerte potentiellement humide (zone humide de classe 3) repérée graphiquement en annexe du PLU.

Cette zone comporte trois sous-secteurs :

Le sous-secteur Ar, situé au sud de la route nationale 3, où les remblais sont autorisés.

Le sous-secteur Ac, dont l'emprise correspond à celle de l'installation de stockage de déchets sur la commune de Fresnes-sur-Marne et dont l'activité est le stockage des déchets et de matériaux inertes et toutes activités connexes ainsi que de toutes activités de valorisation et de recyclage des déchets et plus largement toutes activités autorisées dans le cadre de l'installation de stockage de déchets non dangereux

Le sous-secteur Azh, correspondant aux secteurs où se situent des zones humides avérées (zone humide de classe 2).

#### **ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article A.2.

#### **ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La reconstruction à l'identique après dommage est autorisée sous réserve que sa destination initiale soit conservée et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

Les constructions publiques, affouillement ou exhaussement des sols, sont autorisés ~~s'ils contribuent à l'intérêt général.~~

Une bande de recul de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.

#### A l'exclusion des sous-secteurs Ar, Ac et Azh :

Sont autorisées les constructions et installations si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le complément.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des exploitants agricoles ou des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

Le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que la nouvelle destination constitue un support pour l'exploitation agricole (chambre d'hôte, ferme-auberge, point de vente à la ferme...).

#### Au sein du sous-secteur Ac :

L'ouverture ou l'exploitation de carrières et d'installation de stockage de déchets non dangereux, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.

Les installations et constructions liées au transfert, traitement, enfouissement, stockage, recyclage et valorisation des déchets, à condition qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente, qu'elles soient temporaires et soient démontées après exploitation et que la remise en état après exploitation soit une réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager.

~~Les installations à usage de déchetterie et les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et à la gestion du centre d'enfouissement technique.~~

~~Les remblaiements à condition qu'ils soient effectués à l'aide d'ordures ménagères ou assimilés autorisées et de matériaux inertes et qu'ils respectent les normes ISO en vigueur.~~

Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux d'aménagement ou des constructions compatibles avec la vocation du secteur considéré et réalisés pour une opération sur le secteur considéré.

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires à une activité compatible avec la vocation du secteur considéré et implantée sur la zone considérée et qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié.

Les éoliennes et panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement.

#### Au sein du sous-secteur Ar :

Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que la remise en état du site après exploitation soit une réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou destiné à des activités sportives ou de loisirs.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

Un accès doit avoir une largeur de 5 mètres au minimum.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

Au sein du sous-secteur Ac :

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès par l'intermédiaire de l'échangeur RN3/RD404 ou par une autre voie que la RN3. Aucun autre accès ne sera admis depuis la RN3.

### **ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**Assainissement**

**- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, conformément au zonage d'assainissement annexé au PLU.

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par les canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents

et en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans des cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

#### **- Eaux pluviales**

Tous les aménagements futurs, neufs, réhabilitations ou extensions devront privilégier la gestion à la parcelle des eaux pluviales. Toute demande de dérogation sera assortie d'une note technique mettant en avant l'impossibilité de réaliser la gestion à la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

#### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être souterrain.

#### **ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement d'au moins 6 mètres.

#### **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives de la propriété.

#### **ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës devront s'implanter à une distance minimale de 4 m les unes des autres.

#### **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres structures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15m.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10m au faîtage. Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur à l'égout du toit au moins égale à 3 mètres.

#### **Au sein du sous-secteur Ac :**

Il n'y a pas de hauteurs de constructions spécifiques. Les constructions doivent être implantées et dimensionnées de manière à être compatibles avec la vocation du sous-secteur considéré et doivent s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié.

### **ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions devront présenter des couleurs discrètes, de préférence mates, en harmonie avec les constructions existantes et le paysage environnant.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions annexes doivent présenter le même soin que celle de la construction principale.

Les éléments de paysage supports de biodiversité : haies, arbres, bosquets, ripisylves, chapelets de mares... doivent être conservés.

### **ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **A l'exclusion du sous-secteur Ac :**

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures

doivent être stabilisées et perméables (par exemples espaces minéraux sablés, pavés, ou emplacements végétalisés). Les espaces enrobés devront être limités.

### **ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe du présent règlement) est interdite.

Il est interdit de planter des haies monospécifiques, ainsi que des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les formes architecturales comportant des cavités permettant d'accueillir des espèces thermophiles, des oiseaux, seront recherchées. Toutes les constructions peuvent être végétalisées.

#### **ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS**

Lors de la création ou de la réfection de voiries, des fourreaux seront posés en prévision du développement des communications numériques.