

Département de Seine et Marne

DAMP MART



Modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 2022 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS	1
DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET A LA ZONE 1AU	27
LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE	35
La zone UA	36
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	37
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	39
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux.....	47
La zone UB.....	48
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	49
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux	58
La zone 1AU.....	60
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	61
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux	70
La zone 2AU.....	71
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	72
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux	74
La zone A.....	75
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	76
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux.....	83
ZONE N.....	85
CHAPITRE 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités.....	86
CHAPITRE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	88
CHAPITRE 3 : Equipements et réseaux	91
ANNEXES.....	94
Annexe 1 : Protections du patrimoine et du paysage	95
Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	95
Patrimoine vernaculaire protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.....	96
Annexe 2 : Liste des emplacements réservés	97
Annexe 3 : Liste des servitudes de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme	98
Annexe 4 : Recommandations pour les percements en toiture	99

Annexe 5 - Nuancier du CAUE 77 pour les menuiseries et elements peints	100
Annexe 6 : Recommandations pour l’implantation de panneaux solaires	101
Annexe 7 : Liste des espèces invasives à proscrire.....	105
Annexe 8 : Liste des espèces locales recommandées.....	113

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS

A/ DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2 – COMPOSITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLU

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé de 2 plans de zonage.

2.1- Le règlement écrit

Sauf disposition explicite contraire, les schémas et graphiques insérés dans le règlement écrit (partie 1 et partie 2) constituent des illustrations sans portée réglementaire.

- **La partie 1 du règlement : les dispositions générales et les définitions**

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones, leurs secteurs et leurs sous-secteurs.

Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

Elle comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- **La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone**

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone, leurs secteurs et leurs sous-secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 3 chapitres déclinés par 9 paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations interdites
 - . Destinations soumises à des conditions particulières
 - . Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale

- . Traitement environnemental et paysager
- . Stationnement

- Chapitre 3 – Equipements et réseaux :
 - . Accès et desserte
 - . Desserte par les réseaux

- **La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement**

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés (article L.151-41 1° et 2° du Code de l'urbanisme)
- La liste des éléments de patrimoine à protéger (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme)

2.1- Le règlement graphique

Les documents graphiques réglementaires du PLU se décomposent en plusieurs plans :

- Un plan de zonage global couvrant l'ensemble du territoire qui comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ce plan indique la délimitation des zones et des secteurs de zone, qui permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).
- Un plan de zonage couvrant la partie agglomérée du territoire (zones U et AU). Ce plan comporte toutes les dispositions graphiques opposables et indique la délimitation des zones et des secteurs de zone, qui permet de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).

Ils indiquent également :

- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les emplacements réservés, les servitudes d'attente, les limites d'inconstructibilité, les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), ... Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 1 de la présente partie 1 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité urbaine et architecturale, telles que le patrimoine bâti ou vernaculaire protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la présente partie 1 et dans la partie 2 du règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les Espaces Verts à Protéger et les arbres remarquables au titre de L 151-23 du Code de l'urbanisme (arbre isolé, cœurs d'îlots et lisières de jardin), les cônes de vue au titre de L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la présente partie 1 et dans la partie 2 du règlement.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général (R.151-34 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines sont les zones :

- UA : correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Dampmart.
- UB : correspond à une zone d'extension du bourg ancien. L'habitat y est implanté en retrait. Cette zone compte un secteur UBa sur la partie Ouest du Bourg, de densité plus importante.

2) Les zones à urbaniser sont les zones :

- 1AU : correspond aux zones à urbaniser à vocation à dominante d'habitat et d'équipements. Cette zone compte trois secteurs : 1AUa, 1AUe et 1AUh.
- 2AU : correspond aux espaces à vocation future d'habitat situés à l'est du bourg. Cette zone compte 4 secteurs : 2AUa, 2AUb, 2AUc et 2AUd.

3) Les zones à protéger sont

- la zone agricole A qui compte 4 secteurs :
 - o Aa : les constructions agricoles sont autorisées.
 - o Ab : seules l'exploitation des carrières et les activités pétrolières sont admises.
 - o Ac : permet l'accueil de constructions agricoles et de locaux destinés à la vente de produits agricoles.
 - o Ad : permet l'accueil d'une unité de méthanisation et l'aménagement d'une déchetterie de déchets verts.
- la zone naturelle N qui compte 6 secteurs :
 - o Nh : terrains bâtis au Sud du bourg et situés en zone inondable.
 - o Nh1 : terrains bâtis en zone naturelle.
 - o Nh2 : terrains bâtis en zone naturelle et recouvert par un STECAL à destination de terrains familiaux.
 - o Nb : espaces naturels en grande partie inondables
 - o Nc : espaces à préserver en raison de leur qualité paysagère
 - o Ne : espaces naturels destinés à recevoir des équipements publics

4 – ARTICULATION DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent généralement compléter les dispositions du règlement. Elles peuvent être, à cet égard, plus contraignantes, par exemple :

- apporter des précisions relatives à la destination des constructions ou des espaces (indiquer la destination dominante des constructions dans le programme, localiser l'espace d'implantation des constructions selon leur destination, ...),
- définir des modalités de mise en œuvre de certaines règles (organisation des accès et de la desserte, modulation des hauteurs des constructions selon leur localisation, organisation spatiale de la trame verte...),
- renseigner des sujets tels la protection d'éléments paysagers ou bâtis, l'aménagement de l'espace public, ...).

Les dispositions prévues dans une orientation peuvent être différentes de celles qui sont fixées par le règlement (implantation différente par rapport aux voies, aux limites séparatives, hauteur différente, règles relatives au stationnement ou à la mixité sociale, ...). Dans ce cas, ne pouvant pas appliquer l'orientation de façon complémentaire au règlement, **les dispositions prévues dans l'orientation se substituent à celles qui sont fixées par le règlement de la zone concernée.**

5 – ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLU AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, **les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme**, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L.424-1 et L 102-13 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L.111-11 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R.111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte la salubrité ou la sécurité publique,
- R.111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- R.111-26, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- R.111-27, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3e alinéa de l'article L.162-1 du Code de l'Urbanisme *“après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou*

la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

Article L.111-3 du Code rural : *"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

5) Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition du PLU contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Dans le cas où le bâtiment détruit n'est pas conforme à ces dispositions, il ne peut être reconstruit que dans les limites prévues aux articles du présent règlement.

6) Servitudes d'urbanisme particulières

- Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Un périmètre, dit « d'attente de projet », est délimité au plan de zonage au sein de la zone urbaine (U) dans le centre ancien.

Dans ce périmètre, délimité au plan de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m².

Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

- Servitudes localisant une aire de retournement et une voie nouvelle

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

L'Est de la zone agglomérée de Dampmart est marqué par des rues en impasse. Une servitude de localisation d'aires de retournement a donc été mise en place au bout des rues des Lambuis, du Château et Juliette Vadel.

Conformément au PADD, la commune souhaite créer une voie nouvelle au sud de la zone agglomérée et au nord des voies ferrées. Une servitude à destination d'une voie nouvelle est donc instaurée sous forme d'une flèche entre la rue du Chemin de Fer et la rue du Château.

7) Autres dispositions d'urbanisme particulières

- Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

- Lotissements et permis valant division foncière

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

- Clôtures et démolitions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

8) Les règles du PLU s'appliquent **sans préjudice des autres législations concernant notamment :**

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements (E.N.S.),
- le droit de préemption urbain (DPU),

- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- les projets d'intérêt général
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Marne-et-Gondoire
- le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)
- le Plan Local des Déplacements (PLD) des secteurs 3 et 4 de Marne la Vallée
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Marne et Gondoire...

6 – PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

7 – PATRIMOINE BÂTI ET VERNACULAIRE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

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

Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.

Les projets de constructions ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

Patrimoine vernaculaire à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments protégés ne peuvent être détruits, ni entièrement, ni partiellement.

8 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

En application de l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés 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.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres, lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDIRF :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger délimités au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés et mis en valeur.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères (abris de jardin, des kiosques, ...), des extensions des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, et des parkings végétalisés peuvent y être implantés ponctuellement.

Arbre remarquable protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

L'arbre remarquable repéré au plan de zonage protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doit être protégé.

Cônes de vue au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

En raison de sa topographie marquée, Dampmart possède des points de vue intéressants qui méritent d'être protégés et valorisés.

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan de zonage.

Zones humides

Les terrains classés par la DRIET en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'environnement.

Dans le cas d'une zone humide avérée, les projets sont susceptibles de fait l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

9 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des plans locaux d'urbanisme sont définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux seront notamment pris en compte.

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.

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Sous-destination « Exploitation forestière » : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle, et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- Sous-destination « Restauration » : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Sous-destination « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- Sous-destination « Hôtels » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Sous-destination « Autres hébergements touristiques » : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés » : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « Equipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « Entrepôt » : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Sous-destination « Bureau » : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- Sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

B / 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.

ACCES

Voir voie et accès

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite d'une unité foncière avec le domaine public. Une construction est à l'alignement lorsqu'elle est édifiée en bordure du domaine public.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux constructions secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Ils peuvent être contigus à la construction principale s'il n'existe pas de communication directe entre les deux constructions par l'intérieur.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines ou d'autres annexes à l'habitation (bûchers, etc...).

CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE :

Voir annexe III sur les percements en toiture.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

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.

DIVISION PARCELLAIRE

La division parcellaire est le fait de découper un terrain en plusieurs parcelles constructibles.

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU ; si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas, la division ne doit aggraver la non-conformité.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements aidés et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

EGOUT DU TOIT :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 aux chapitres 1er et 2 du titre 1er livre 3 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.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants (conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme) :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

ESPACE VERT :

Un espace vert est constitué par un terrain aménagé sur terre végétale ou substrat d'une profondeur minimale de 2 mètres. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE PRINCIPALE :

Façade par laquelle se fait l'accès à la construction.

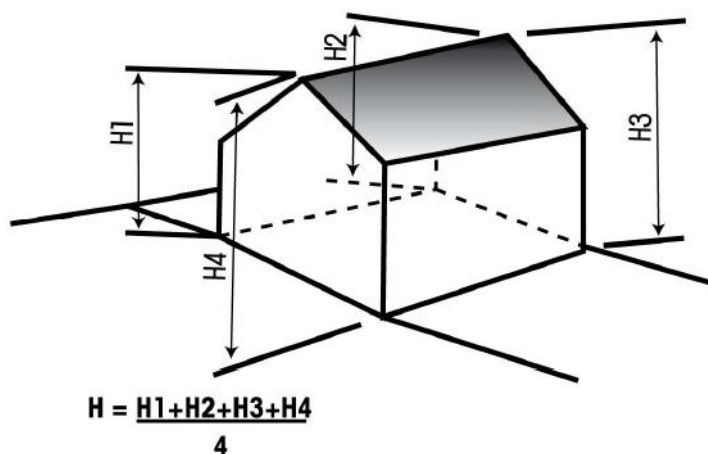
FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrains en pente, la hauteur H prise en considération est la moyenne des hauteurs du terrain naturel mesuré aux angles de la construction.

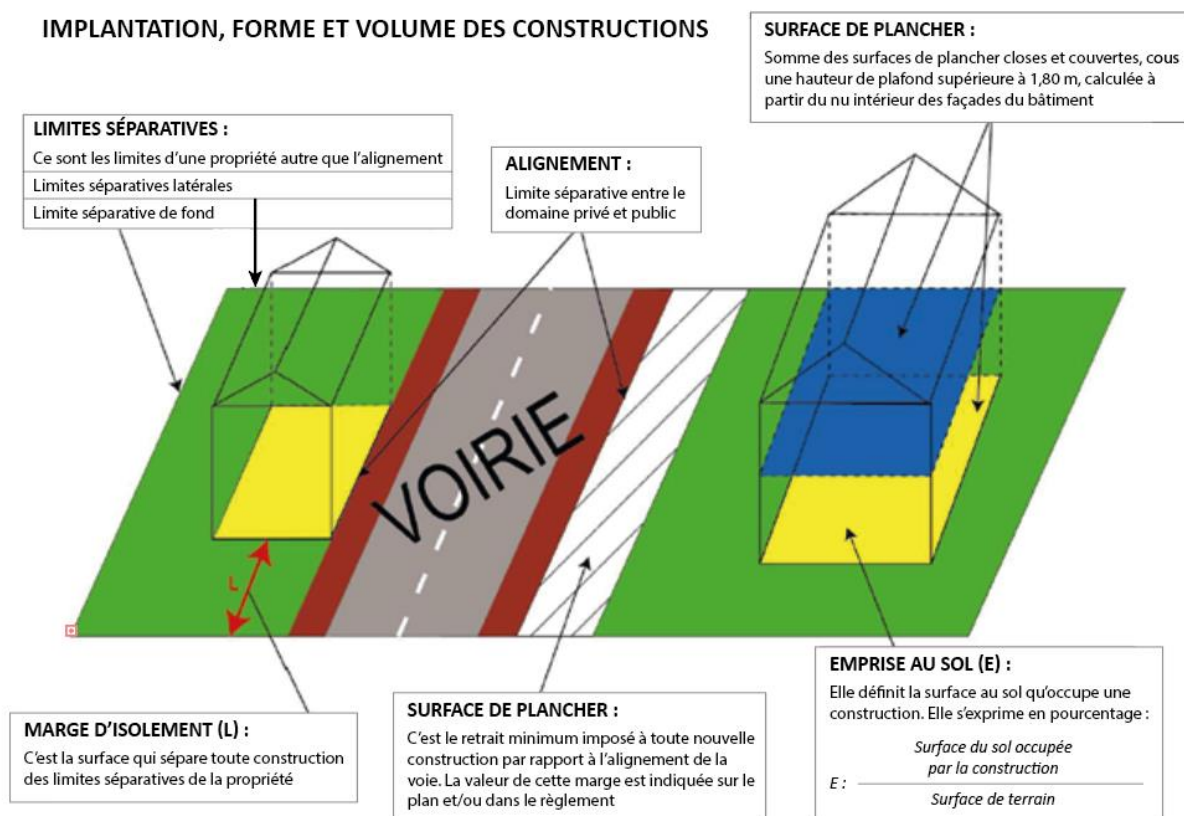


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- 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

Les dispositions relatives à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont définies dans la première partie du chapitre 2 : Implantation et volumétrie des constructions.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

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

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci-après).

Exemples :

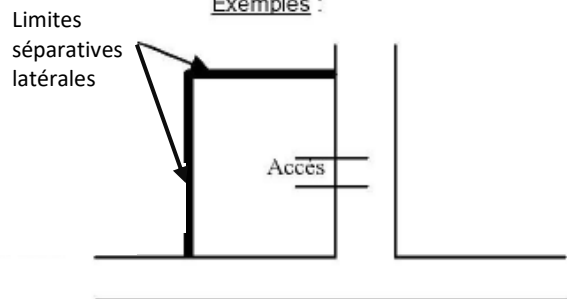


Fig 1

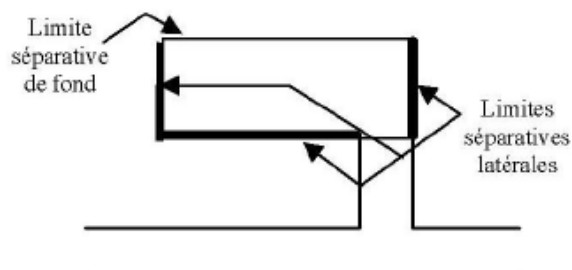


Fig 2

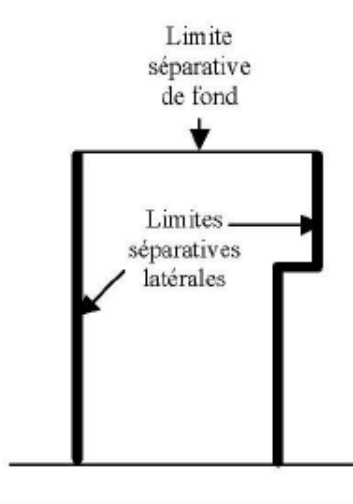


Fig 3

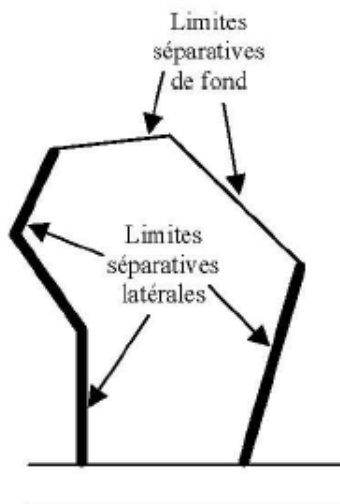


Fig 4

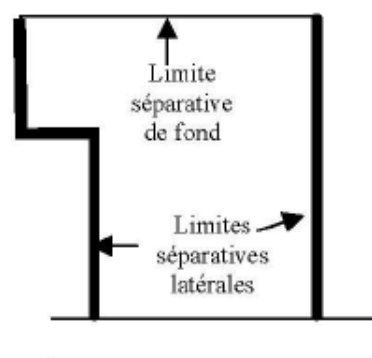


Fig 5

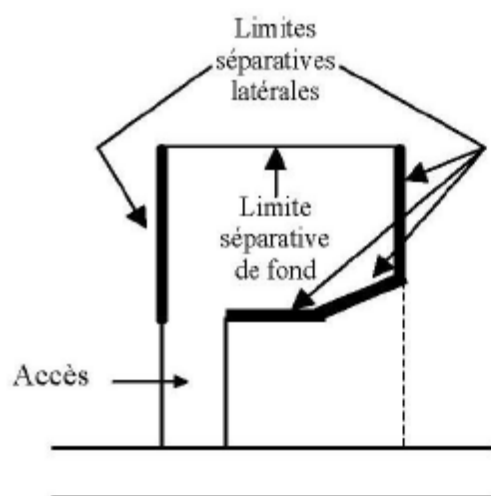


Fig 6

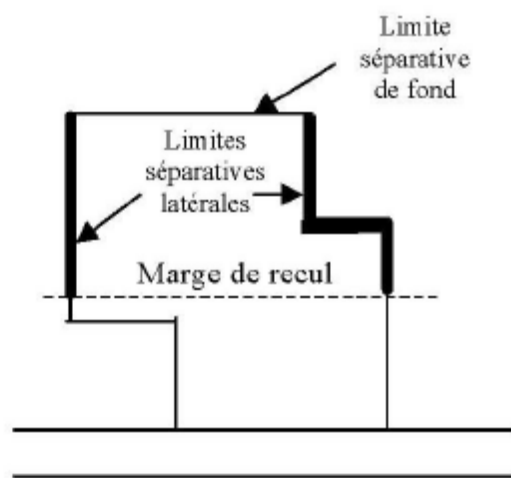


Fig 7

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNES :

Voir annexe 4 sur les percements en toiture.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL :

On entend par niveau du 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.

« 1 niveau » signifie rez-de-chaussée (RC)

« 2 niveaux » signifie R+combles ou R+1

« 3 niveaux » signifie R+1+combles ou R+2

Etc...

OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

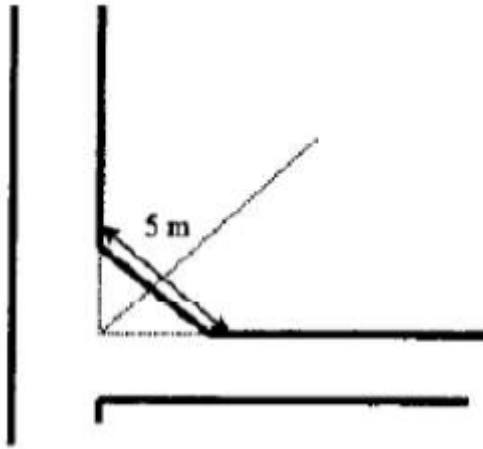
- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

PAN COUPÉ :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**PARCELLE**

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

PERCEMENTS EN TOITURE

Voir annexe 4 ci-après.

PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une ou plusieurs personnes physiques ou morales en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour la reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment
Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auquel s'appliquent outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une 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.

SURFACE DE PLANCHER :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

TERRAIN / SOL NATUREL

Le terrain ou sol naturel correspond au niveau du terrain tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur MARTIN.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

▪ SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE

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

VERANDA

Une véranda est une pièce supplémentaire couverte aux parois majoritairement vitrées, établie en prolongement d'une maison existante.

Une véranda est considérée comme une extension d'une construction existante.

VOIE ET ACCES

▪ 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, les télécommunications.

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 PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

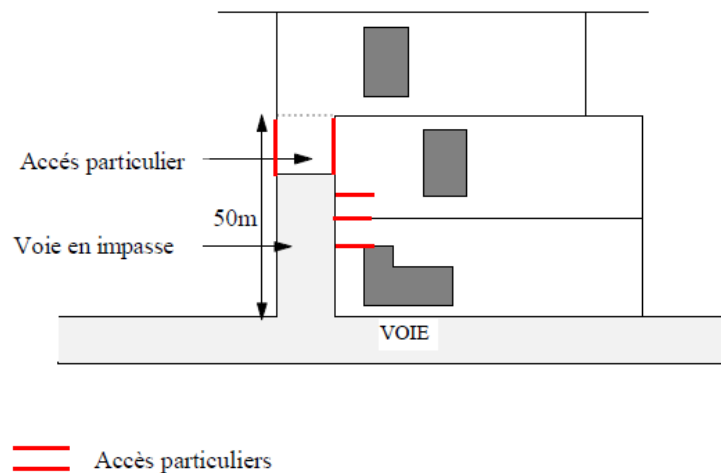
- VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

- ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.



- 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.

- 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 (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

VOIRIE :

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

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

- ZONES URBAINES

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont 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. :UA, UL, ...).

- ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- ZONES AGRICOLES

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.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements destinés à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone A.

- ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS : dispositions du code civil

- Article 676

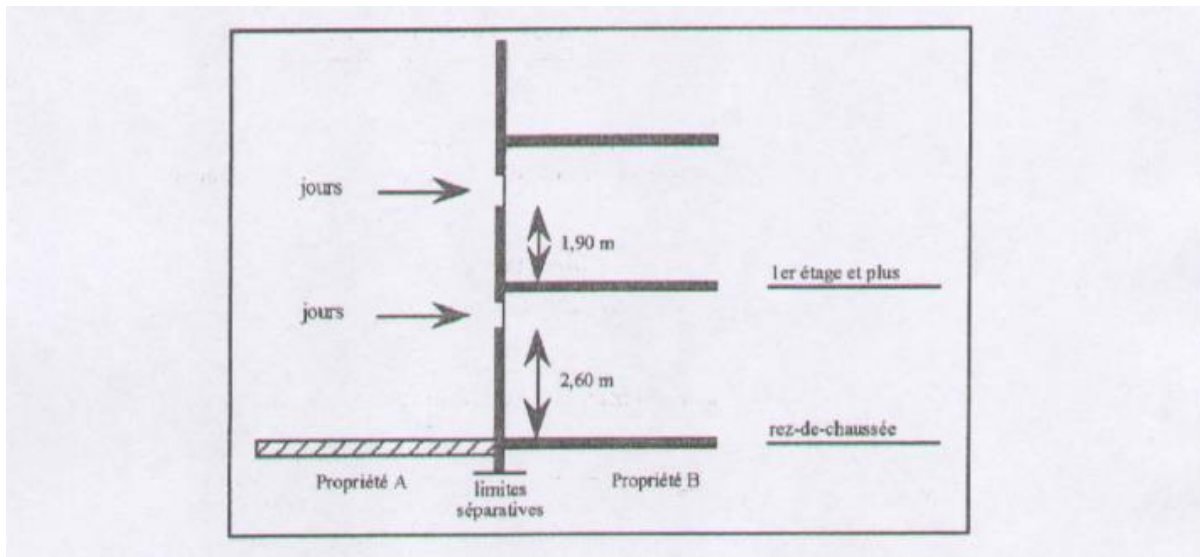
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

- Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

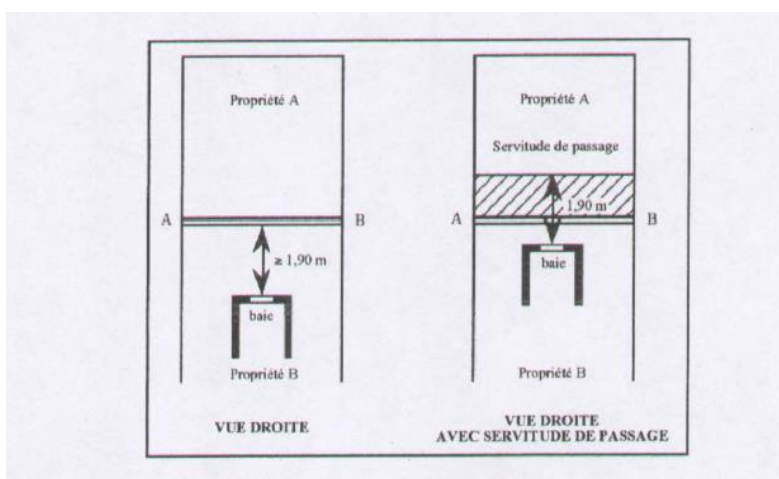


LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

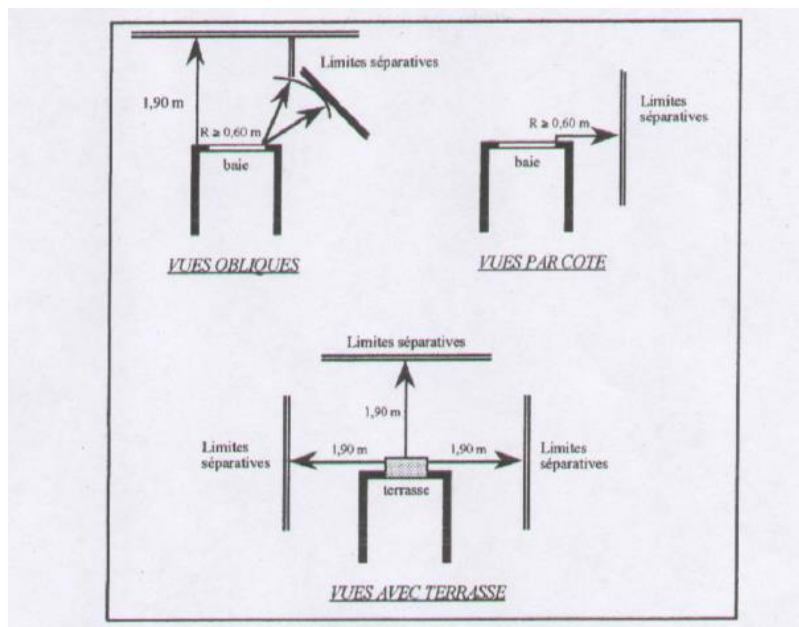


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

- Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET A LA ZONE 1AU

1 - STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante et individualisée.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite pourra être portée à 10% en cas de terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions de la loi LOM (loi d'orientation des mobilités). Lorsque les bâtiments neufs sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc doit être alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et doivent répondre en fonction des destinations de sol aux normes suivantes.

	Bâtiments résidentiels	Bâtiments non résidentiels
Nombre de places de stationnement à pré-équiper pour des parcs de stationnement supérieurs à 10 places	100% des places	20% des places et un point de charge accessible PMR 2 points de charge accessibles PMR pour des parkings supérieurs à 200 places
Réservation de puissance de raccordement pour l'alimentation des infrastructures de recharge	Au moins 20% de la totalité des places de stationnement avec un minimum d'une place	

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits seront installés à partir d'un tableau général basse tension.

Dans le cas de mise à disposition de véhicules propres en auto-partage, le nombre de places de stationnement à créer est réduit de 10 %.

1 - Nombre d'emplacements automobiles**A - Constructions à destination d'habitation**

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous :

Type de logement et surface	Logements de T1 à T3 et de surface de plancher inférieure à 80 m ²	Logements de T4 et au-delà et/ou de surface de plancher supérieure à 80 m ²
Nombre de places de stationnement	2 places par logement	3 places par logement

Dans le cas d'opération de construction de plus de 3 logements, 50 % au moins des aires de stationnement exigées en application du présent article doivent être couvertes (carport, garage, etc.) ou insérées dans la construction.

Les places commandées sont interdites en surface.

Places visiteurs : dans le cas d'opération de construction de plus de 3 logements, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, par tranche de trois logements.

Par ailleurs, nonobstant ce qui précède, il ne peut, en vertu de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

B - Constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat

Les commerces, les bureaux ou les locaux destinés à de l'artisanat inférieurs à 100m² SDP n'ont pas d'obligation de réaliser des places de stationnement.

Au-delà de 100 m² SDP, Il sera créé 1 place par tranche de 55 m² SDP.

2 - Nombre d'emplacements pour les vélos et les poussettes

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R111-4-2 à R111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de 1.50m² pour une place.

Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles :

Normes minimales pour les constructions nouvelles selon les destinations et sous-destinations	
Habitation collectif	L'espace possède une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Activités, commerces de plus de 500 m² de SDP, industries et équipements publics	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de places correspondant à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.
Bureau	L'espace possède une superficie représentant 1,5m ² pour 100 m ² de surface de plancher.

Etablissements scolaires	L'espace est dimensionné pour accueillir : - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, - 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places de stationnement pour vélos (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ne sont pas soumis au présent article les équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanées ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3. Dispositions particulières :

Changement de destination :

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.

Extensions, surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

Pour toute extension de moins de 40 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, ne créant pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement ne sera exigée, si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour toute extension supérieure à 40m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation créant ou non un logement supplémentaire, 1 place de stationnement sera exigée.

Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. S'il y a augmentation du nombre de logements et augmentation de la surface de plancher, le nombre de places correspondra au besoin défini par la norme édictée ci-dessus.

Equipements d'intérêt collectif et service public : le nombre de places de stationnement répondra au besoin de l'équipement.

2 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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 accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

Les voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès, le cas échéant, devra présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 4 m
- Longueur maximale de 20 m
- L'accès ne pourra desservir qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements)

La largeur des voies nouvelles qui ne sont pas en impasse doit être de 7 m minimum, comprenant une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et au moins un trottoir ainsi que de l'éclairage public.

Concernant les accès et les voies nouvelles en impasse, elles doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	≤ 20 m			20 à 40 m			≥ 40 m
Nombre maximal de logements desservis	1 (accès)	2 à 6	> 6	2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2
Local poubelle à réaliser	Non obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Aire de retournement à réaliser	Non obligatoire	Non obligatoire	Obligatoire	Non obligatoire	Non obligatoire	Obligatoire	Obligatoire
Eclairage public	Non obligatoire	Non obligatoire	Obligatoire	Obligatoire avec alimentation électrique enterrée	Obligatoire avec alimentation électrique enterrée	Obligatoire avec alimentation électrique enterrée	Obligatoire avec alimentation électrique enterrée
Défense incendie	Selon les règles de sécurité en vigueur						

Exemptions :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La reconstruction de bâtiments après sinistre

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 30 ans et 1 l/s/ha pour une pluie de 10 ans. Dans le cadre d'un gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour des événements pluvieux importants, il conviendra de gérer a minima les petites pluies (moins de 10 mm) par infiltration.

Dans le cas d'un rejet dans le réseau d'assainissement pluvial, ce rejet sera effectué en souterrain jusqu'au réseau public.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

c) Terrains desservis par un réseau unitaire

Pour les terrains desservis par un réseau unitaire, les eaux usées et les eaux pluviales seront séparées à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite du domaine public, avec deux regards distincts.

Cette disposition a pour objet de permettre le branchement ultérieur sur le réseau séparatif dès sa construction, sans dégradation des aménagements qualitatifs réalisés dans les propriétés.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE PAR ZONE

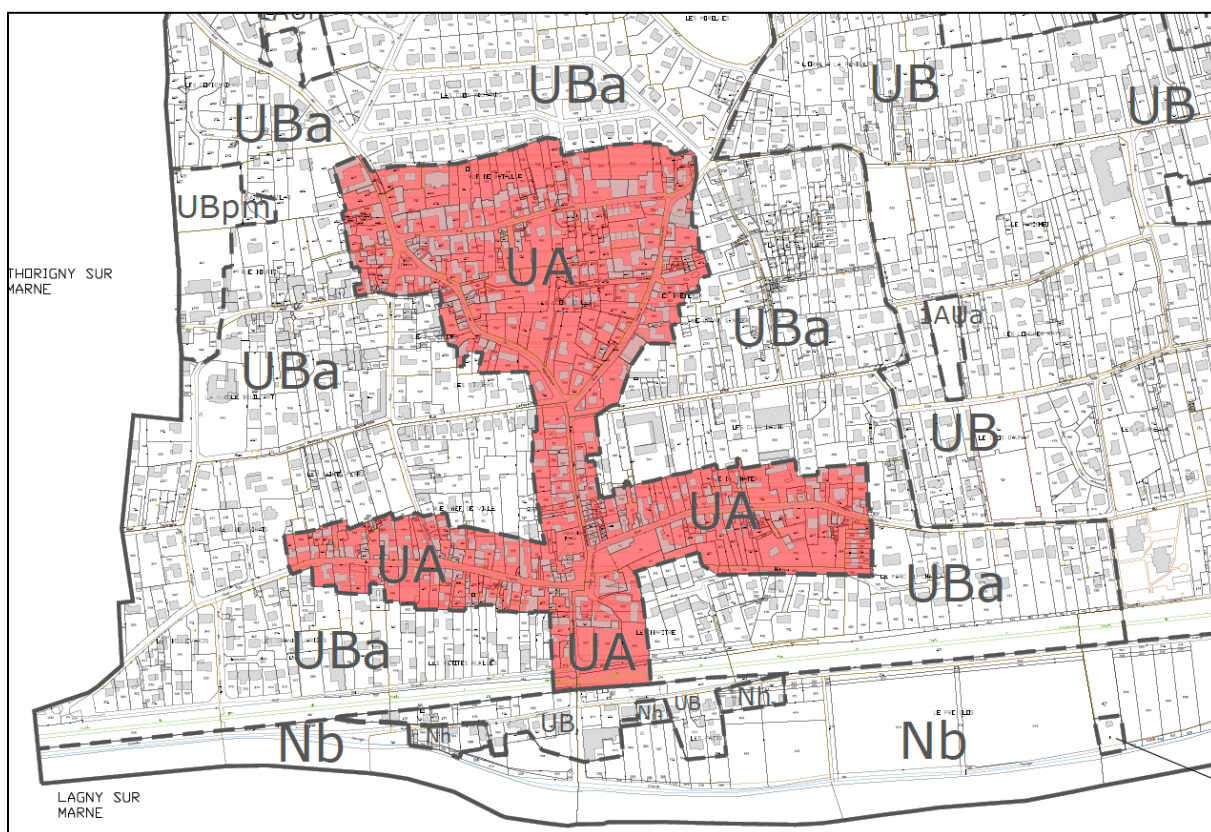
LA ZONE UA

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Dampmart. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales, de services et des équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des emprises publiques soit en façade sur rue soit en pignon sur rue ou, le cas échéant, prolongées d'un mur.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir l'aspect traditionnel du bourg, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Soutenir et développer la mixité fonctionnelle : activités commerciales, artisanales et équipements collectifs.



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole à l'exception de l'entretien et de l'aménagement des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la législation sur les installations classées, à l'exception de l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées,
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,...),
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion,
- Le changement de destination des locaux commerciaux,
- Les constructions dans une bande de 13 m depuis l'emprise de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection rapprochée) sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc

Les constructions dans une bande de 7 m des bords de la Marne, afin de réduire la vulnérabilité des constructions aux phénomènes de crues

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 30 m² de surface habitable pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de vente des commerces ne devra pas excéder 300 m² par unité foncière.
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles soient implantées sur les constructions et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m du faîtage de ces constructions.

- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées, et que leur hauteur n'excède pas 10 m.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs à destination d'habitation comportant 3 logements ou plus ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², sont autorisés à condition qu'ils comportent au minimum 1/3 de logements locatifs aidés arrondis au nombre entier supérieur. Les logements existants comptent dans le calcul.
- Du 9 au 19 rue de la République : les nouvelles constructions doivent accueillir des commerces et/ou services en rez-de-chaussée.

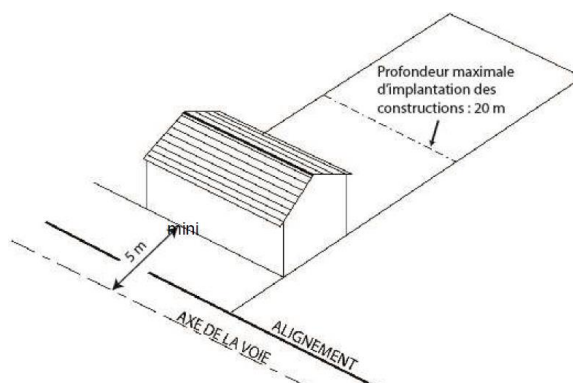
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

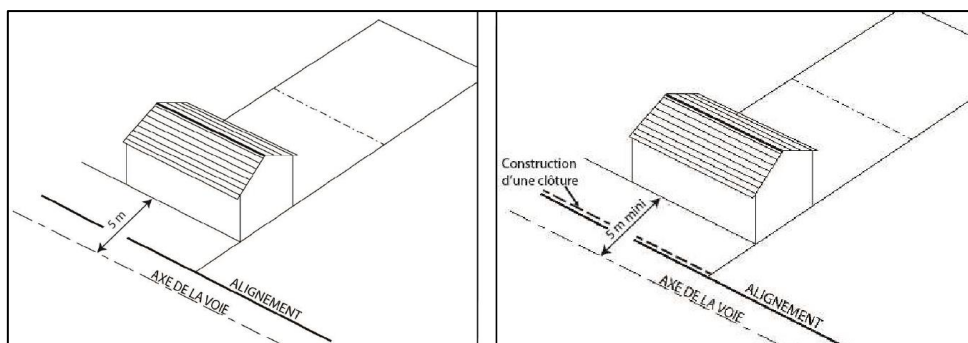
a. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

REGLE GENERALE :

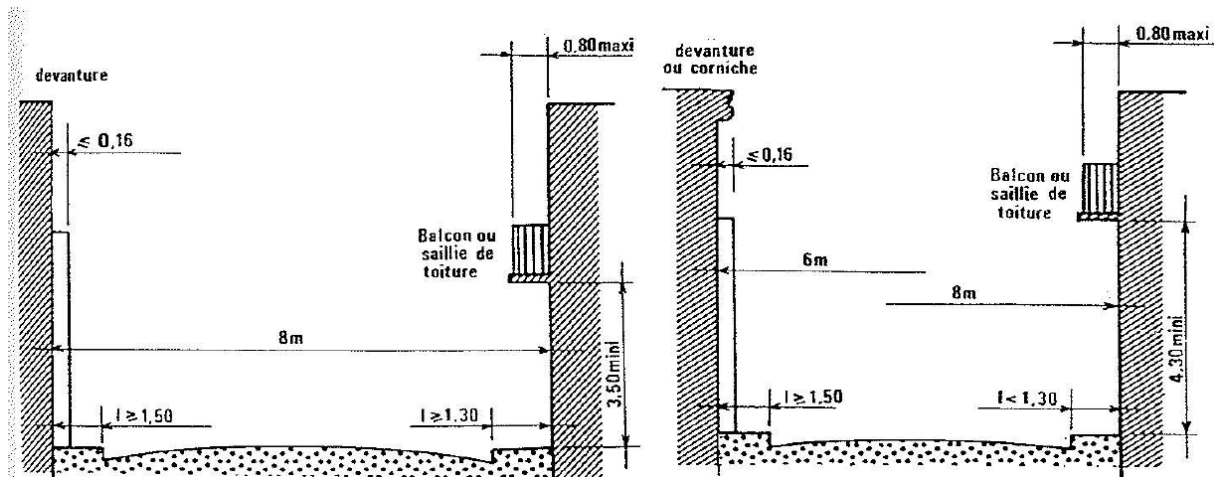
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être réalisée **avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe** des voies de desserte (publiques ou privées) existantes ou futures.



- Un alignement à 5 mètres par rapport à l'axe devra être assuré par la construction ou par une clôture conforme aux règles fixées au chapitre 2 du présent règlement « QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ».
- Les constructions ne pourront s'implanter au-delà d'une distance de 20 mètres par rapport à l'axe des voies de desserte (publiques ou privées) existantes ou futures.



- En bordure de la voie ferrée de Paris à Strasbourg, l'implantation des constructions à destination d'habitation devra respecter un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport aux limites du domaine public ferroviaire.
- Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, les constructions doivent respecter le principe d'un pan coupé de 2,5 mètres minimum.
- Les surplombs éventuels du domaine public (vitrines commerciales, balcons, etc...) sont autorisés sous réserve du respect des schémas ci-dessous.

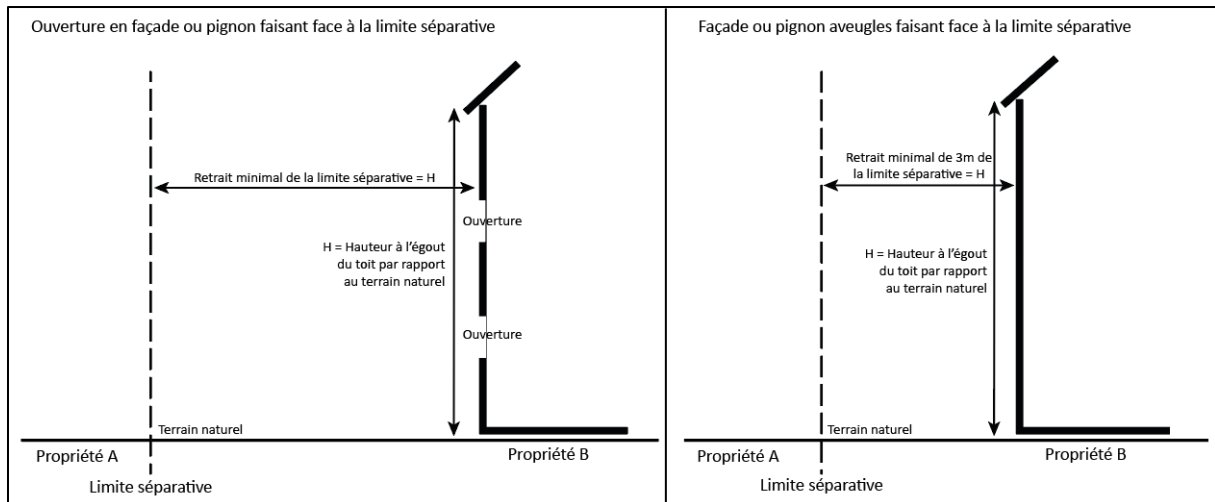


▪ **L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :**

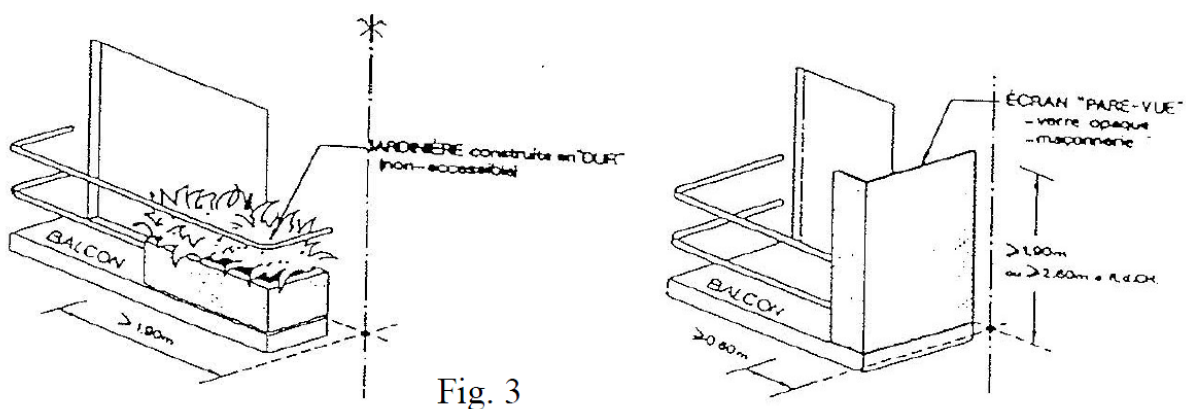
- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ne respectant pas ces règles, sous réserve que la distance par rapport à l'axe de la voie ne soit pas diminuée,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à l'axe de la voie ne soit pas diminuée,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci ne devront cependant pas être visibles des voies desservant la construction principale,
- aux bâtiments annexes

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. L'implantation sur la limite séparative latérale est obligatoire lorsque cette limite reçoit déjà, sur la propriété riveraine, une construction principale.
- En cas de marge de reculement, celle-ci sera déterminée de la façon suivante :
 - en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction par rapport au terrain naturel.



- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas de constructions implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, la plus petite façade de la construction principale sera implantée en limite séparative latérale.
- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'une distance au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 m. Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :
 - Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines,
 - Ou pour permettre l'édification de constructions annexes à l'habitation.
- Les habitations implantées en limite séparative de propriété ainsi qu'éventuellement les balcons et terrasses surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, respecteront les dispositions des articles 678 à 680 du code civil.

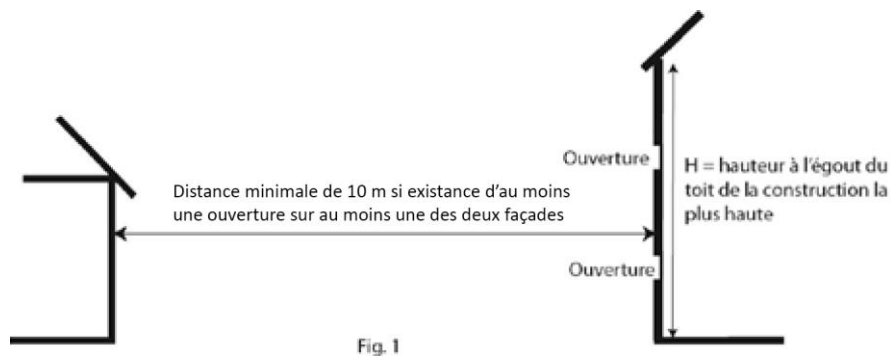


- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

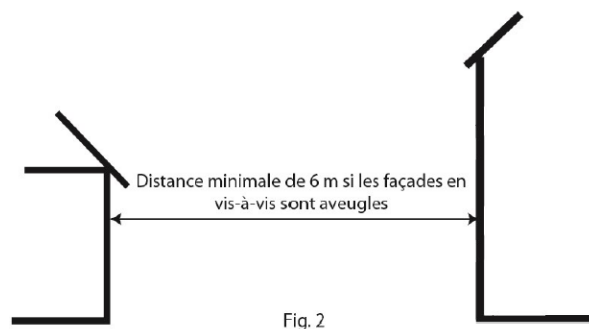
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux bâtiments annexes
- aux piscines non couvertes et à leurs installations connexes (margelles, locaux techniques,...) qui devront être implantées en continuité de la construction principale et à 7 mètres minimum des limites séparatives,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :
 - 10 m si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes



- 6 m si les façades en vis-à-vis sont aveugles



- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

d. Emprise au sol

Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions hors aires de stationnement en surface couvertes ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

e. Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel, et être au maximum à R+1+C.
- En cas de toitures terrasses ou de toitures à la Mansart, cette hauteur maximale est portée à 7 m (2 niveaux habitables).
- Sur le secteur du 9 au 19 rue de la République : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 m par rapport au sol naturel, et être au maximum à R+2+C.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m au faîtage.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles devront être couvertes de toitures à versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, hormis pour les toitures « à la Mansart » et les appentis.

Dans la zone UA, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles ; Dans ce cas, elles doivent être conformes aux normes de sécurité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur. Les verrières en toiture sont autorisées dans les mêmes proportions.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise à l'exclusion des plaques ondulées nervurées de quelque matériau que ce soit. La tuile canal et la tuile romaine sont interdites. Le zinc sera autorisé pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20° ou pour les toitures à la Mansart.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs seront choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes seront prises dans une gamme allant des ocres jaunes clairs au beige clair.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Menuiseries et éléments peints

Les couleurs des menuiseries et éléments peints doivent respecter les prescriptions du nuancier du C.A.U.E. 77 joint en annexe 5 du présent règlement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des murets est limitée à 0,60 mètre.

Les clôtures sur voies seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² (abris de jardin,...) seront réalisés soit avec des matériaux similaires à la construction principale soit en bois (ou matériaux d'aspect analogue), mais dans ce deuxième cas, ces bâtiments ne devront pas être visibles de la voie desservant la construction.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² (par exemple garage...) ne peuvent comporter, en tout point du local et à l'exclusion des ouvertures nécessaires à l'accès, d'ouvertures situées à moins de 1,80 m du sol. Ils seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

Dispositions diverses

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau et les paraboles ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par les voies de desserte ou les places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts sur une superficie au moins égale à 20 % de la superficie totale du terrain.

Pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

4 - STATIONNEMENT

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

B. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

LA ZONE UB

La zone UB correspond à une zone d'extension du bourg ancien destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des activités commerciales, artisanales, de services et des équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

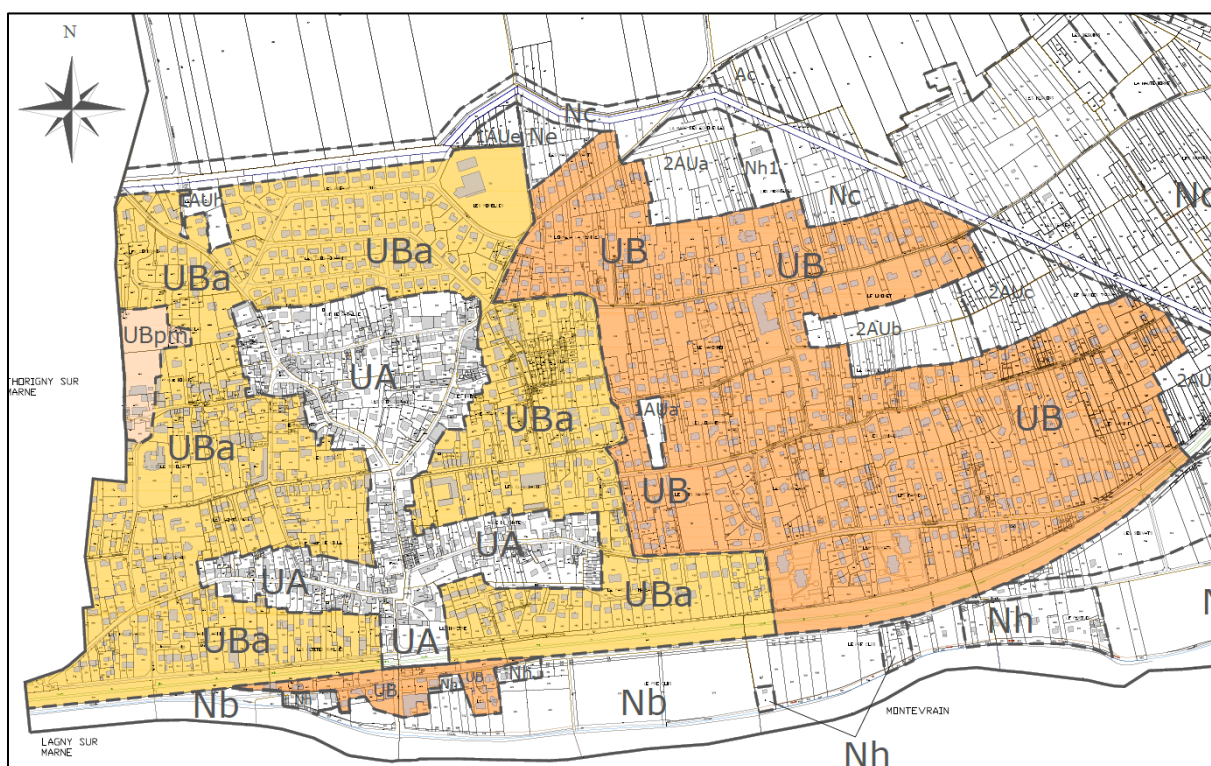
Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel et des opérations récentes de lotissement. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies.

Le secteur UBa correspond à la partie Ouest du Bourg, de densité plus importante.

Le secteur UBpm correspond à un secteur de plan masse sur les terrains intégrés à l'ex ZAC des Cordonniers

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel
- Permettre la gestion des constructions existantes
- Aménager un nouveau quartier résidentiel regroupant une grande diversité d'habitat sur les terrains de l'ex ZAC des Cordonniers.



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

- Les constructions à destination agricole à l'exception de l'entretien et de l'aménagement des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion
- Le changement de destination des locaux commerciaux,
- Les constructions dans une bande de 13 m depuis l'emprise de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection rapprochée) sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc
- Les constructions dans une bande de 7 m des bords de la Marne, afin de réduire la vulnérabilité des constructions aux phénomènes de crues

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 30 m² de surface habitable pour un T1, 45 m² pour un T2, 65 m² pour un T3 et 80 m² pour un T4, et que la performance énergétique soit rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de vente des commerces ne devra pas excéder 300 m² par unité foncière.
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles soient implantées sur les constructions et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m du faîtage de ces constructions.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées, et que leur hauteur n'excède pas 10 m.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Protections, risques et nuisances :

- Cette zone est localement concernée par le retrait gonflement des argiles – aléa moyen à fort. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Une partie de la zone UB est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Marne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.
- La percolation des eaux de ruissellement induite par la nature du sous-sol et la topographie du site communal doit également être prise en compte dans la conception de tout édifice.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs à destination d'habitation comportant 3 logements ou plus ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², sont autorisés à condition qu'ils comportent au minimum 1/3 de logements locatifs aidés arrondis au nombre entier supérieur. Les logements existants comptent dans le calcul.

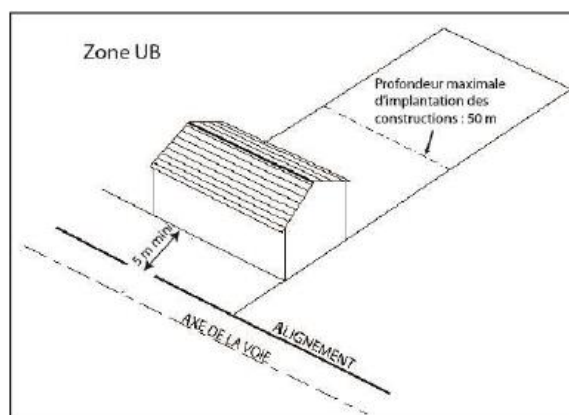
CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

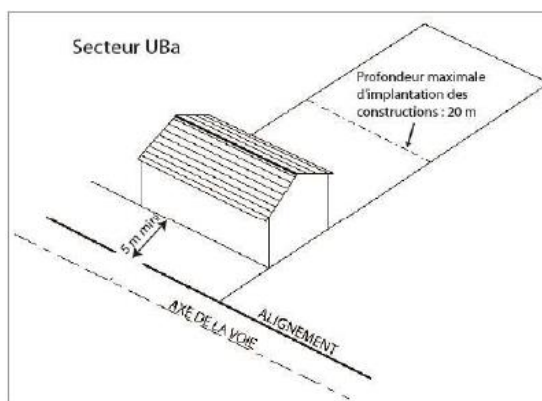
Nota : Dans le secteur de plan masse UBpm, les prescriptions concernant l'implantation et la volumétrie des constructions sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

a. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans leur totalité à une distance comprise entre 5 m et 50 m de la limite d'emprise des voies publiques, existantes ou à créer.



Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées dans leur totalité à une distance comprise entre 5 m et 20 m de la limite d’emprise des voies publiques, existantes ou à créer.

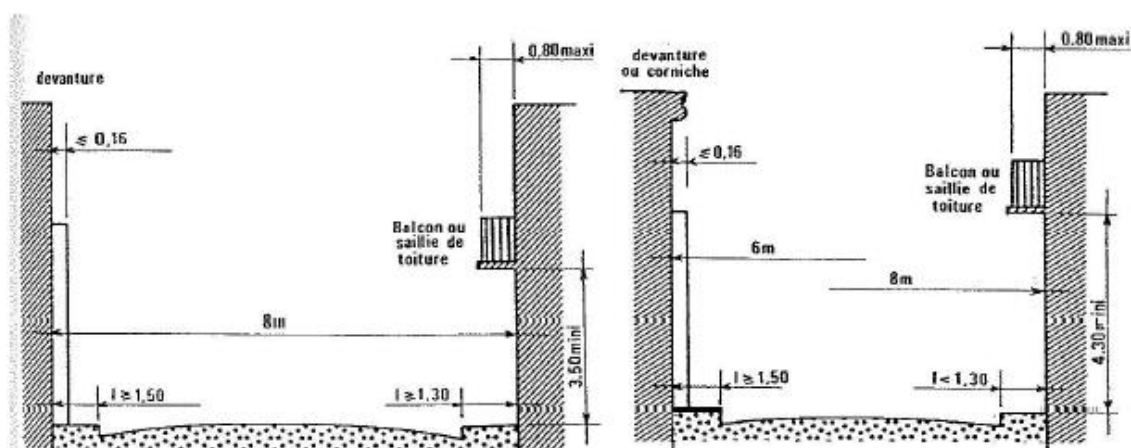


Dans le cas d’un terrain situé à l’angle de deux voies, les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 5m de l’emprise d’une des deux voies.

En bordure de la voie ferrée de Paris à Strasbourg, l’implantation des constructions devra respecter un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport aux limites du domaine public ferroviaire.

Au Sud et au Sud-Ouest de la Dhuys, toutes les constructions devront respecter un retrait au moins égal à 13 mètres par rapport à la limite d’emprise de celle-ci.

Les surplombs éventuels du domaine public (vitrines commerciales, balcons, etc...) sont autorisés sous réserve du respect des schémas ci-après.



L’ensemble de ces dispositions ne s’applique pas :

- aux constructions à destination d’équipements collectifs d’infrastructures ou de superstructures,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ne respectant pas ces règles dans la limite de la surface de plancher existante
- à l’aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d’approbation du PLU dont l’implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve que la distance par rapport à l’axe de la voie ne soit pas diminuée
- aux piscines non couvertes ; celles-ci ne devront cependant pas être visibles des voies desservant la construction principale
- aux bâtiments annexes

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales concernant les constructions en 1er rang (fig.1)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement est déterminée de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction.
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

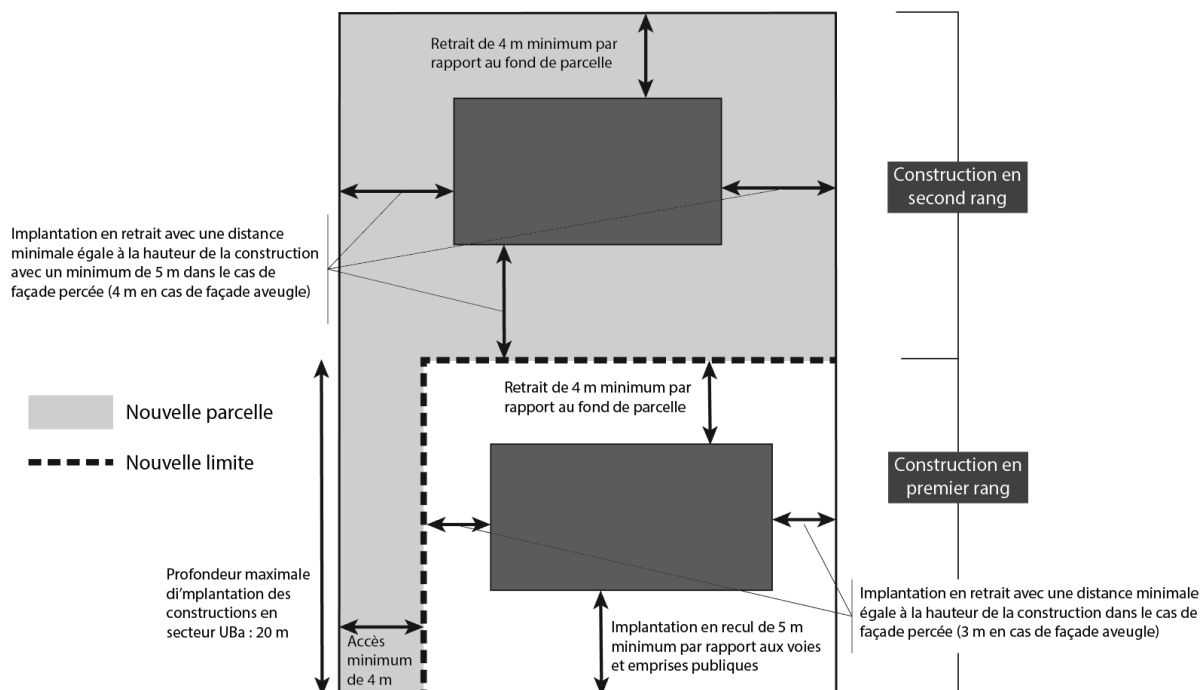
Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle.

2. Dispositions générales concernant les constructions en 2nds rangs (fig.1)

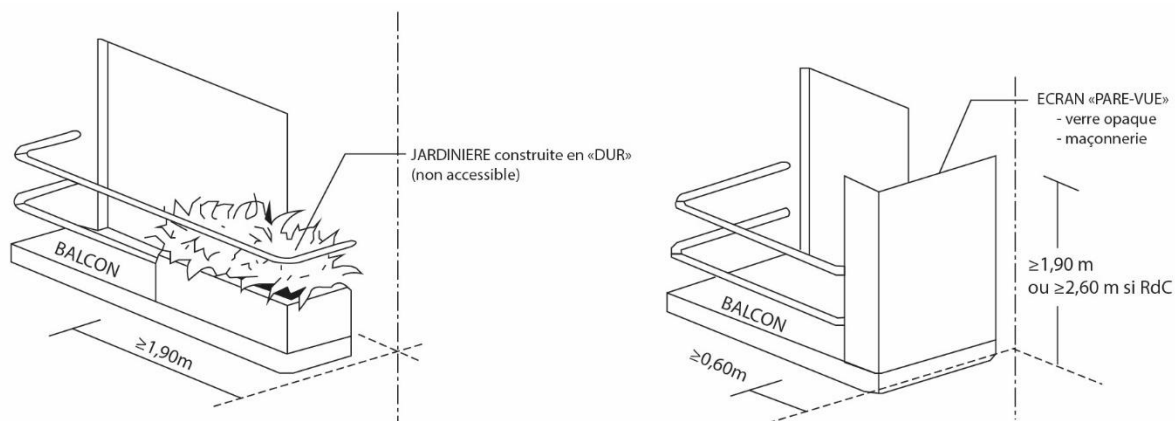
Lorsqu'il existe un terrain en premier front, les constructions nouvelles situées en seconds rangs, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales en respectant :

- Une distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction en cas de baie avec un minimum de 5m.
- Une distance minimum de 4m dans le cas de façade aveugle.

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle.



3. Les habitations implantées en limite séparative de propriété ainsi qu'éventuellement les balcons et terrasses surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, respecteront les dispositions des articles 678 à 680 du code civil (fig.2).



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes et à leurs installations connexes (margelles, locaux techniques,...) qui devront être implantées en continuité de la construction principale et à 7 mètres minimum des limites séparatives.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 10 m si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes

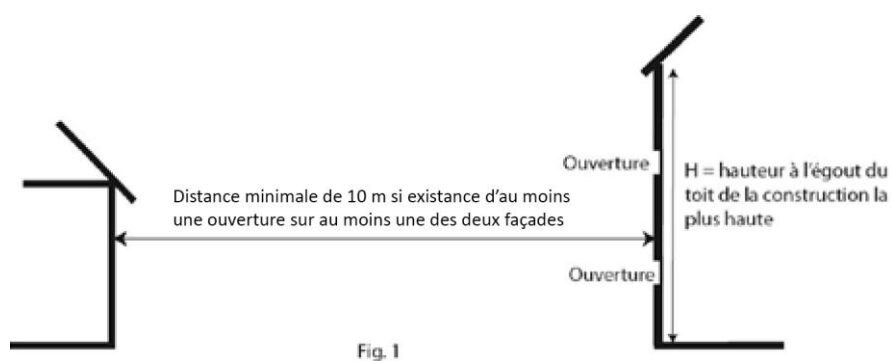


Fig. 1

- 6 m si les façades en vis-à-vis sont aveugles

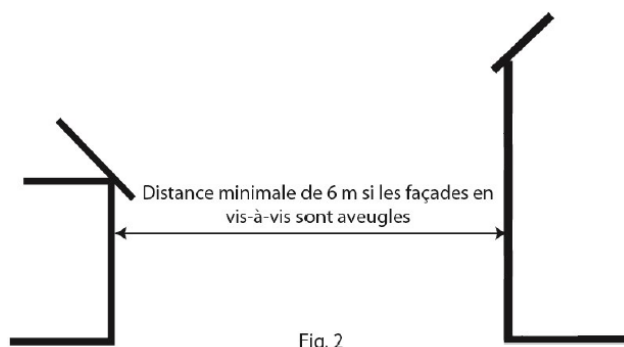


Fig. 2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux piscines non couvertes
- aux bâtiments annexes
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

d. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50% de la superficie du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans le cas suivant :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU présentant une emprise au sol supérieure à celle requise par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle requise par la règle, dès lors que la totalité des extensions successives n'excède par un total de 20m² de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du PLU.

e. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions principales est limitée à 7m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtiage par rapport au sol naturel, et être au maximum à R+1+C. La hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m au faîtiage.

En cas de toitures terrasses ou de toitures à la Mansart, cette hauteur maximale est portée à 7 m (2 niveaux habitables).

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 m.

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur n'est pas conforme à la règle dès lors que l'extension ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles devront être couvertes de toitures à versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, hormis pour les toitures « à la Mansart » et les appentis.

Toutefois, les annexes et les vérandas pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente (minimum 20°).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles ; Dans ce cas, elles doivent être conformes aux règles de sécurité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur. Les verrières en toiture sont autorisées dans les mêmes proportions.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise à l'exclusion des plaques ondulées nervurées de quelque matériau que ce soit. La tuile canal et la tuile romaine sont interdites. Le zinc sera autorisé pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20° ou pour les toitures à la Mansart.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs seront choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera pros crit y compris pour les accessoires.

L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes seront prises dans une gamme allant des ocres jaunes clairs au beige clair.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Menuiseries et éléments peints

Les couleurs des menuiseries et éléments peints doivent respecter les prescriptions du nuancier du C.A.U.E. 77 joint en annexe 5 du présent règlement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres par rapport au terrain naturel. La hauteur maximum des murets est limitée à 0,60 mètre.

Les clôtures sur voies seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² (abris de jardin,...) seront réalisés soit avec des matériaux similaires à la construction principale soit en bois (ou matériaux d'aspect analogue), mais dans ce deuxième cas, ces bâtiments ne devront pas être visibles de la voie desservant la construction.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² (par exemple garage...) ne peuvent comporter, en tout point du local et à l'exclusion des ouvertures nécessaires à l'accès, d'ouvertures situées à moins de 1,80 m du sol. Ils seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

Dispositions diverses :

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau pluviale ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Nota : Dans le secteur de plan masse UBpm, les prescriptions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions sont remplacées par celles du document graphique relatif à ce secteur tel que joint au présent règlement.

30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espaces vert plantés de pleine terre.

En outre dans l'ensemble de la zone, pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

4 - STATIONNEMENT

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

C. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

D. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1 AU.

Echelle : 1/1000
(A3)

 Limite communale
 Limite du secteur UBpm
 Emprise constructible maximale

	R
	R+1+C
	R+2
	R+3

----- Voie nouvelle
(emprise chaussée : 5,5m min)

- ● ● ● Mail paysager

Nota : Les distances entre les bâtiments ou par rapport aux limites séparatives ou aux voies sont des distances minimales et non strictes.

LA ZONE 1AU

La zone 1AU englobe des secteurs d'extension du tissu urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat et d'équipements, qui sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage et dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement ».

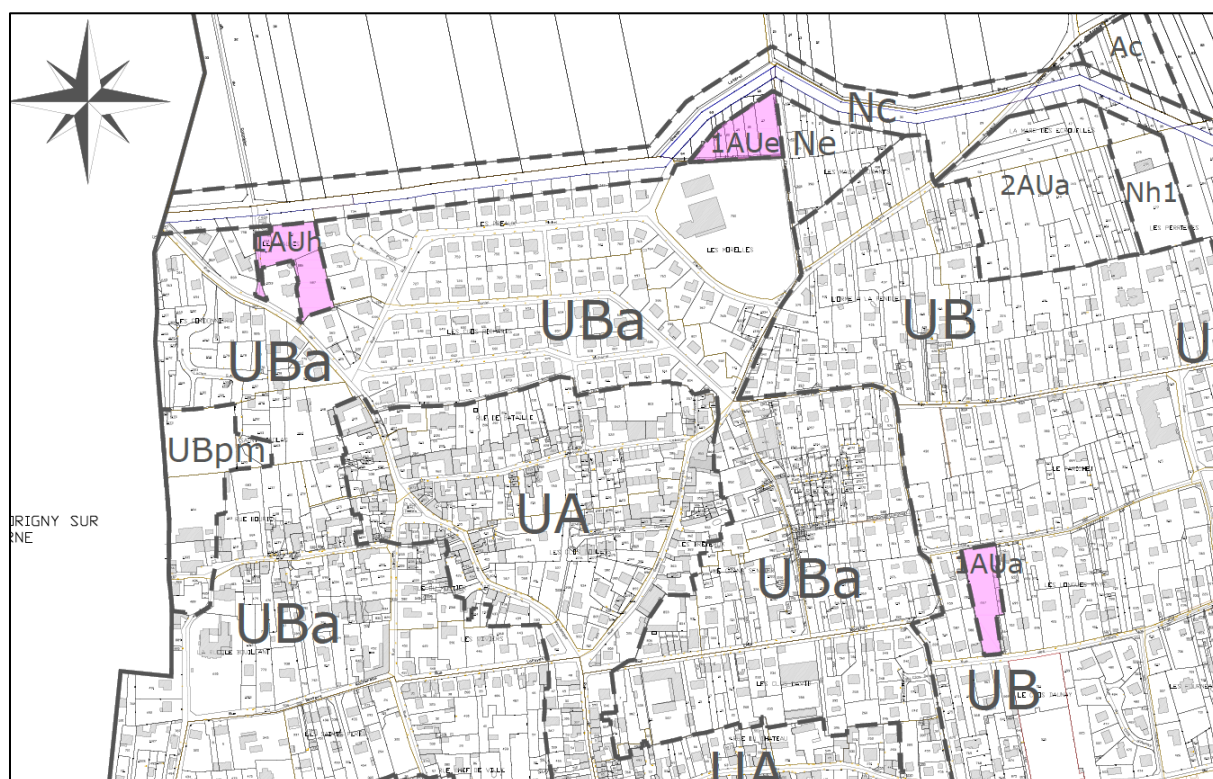
Le secteur 1AUa est situé entre la rue des Lambuis et la ruelle Colas,

Le secteur 1AUe est situé au nord du territoire, au sud de l'aqueduc de la Dhuys, à proximité du gymnase

Le secteur 1AUh est situé entre l'aqueduc de la Dhuys et la rue de Carnetin,

PRINCIPE REGLEMENTAIRE :

- Permettre la réalisation des projets urbains d'habitat et d'équipements



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,..)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion
- Le changement de destination des locaux commerciaux
- Les constructions dans une bande de 13 m depuis l'emprise de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection rapprochée) sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc
- Les constructions dans une bande de 7 m des bords de la Marne, afin de réduire la vulnérabilité des constructions aux phénomènes de crues

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

- Sur chacun des secteurs de la zone 1AU, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de programmation ».
- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition que leur surface de plancher n'excède pas 400 m² et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. La surface de vente des commerces ne devra pas excéder 300 m² par unité foncière.
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles soient implantées sur les constructions et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m du faîtage de ces constructions.
- Les antennes de radiotéléphonie, à condition qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres des équipements sanitaires, scolaires ou d'hébergement de personnes âgées
- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite du volume existant et sans aucune modification de leur aspect extérieur

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Protections, risques, nuisances

- Cette zone est localement concernée par le retrait gonflement des argiles – aléa moyen à fort. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La percolation des eaux de ruissellement induite par la nature du sous-sol et la topographie du site communal doit également être prise en compte dans la conception de tout édifice.
- Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les immeubles collectifs à destination d'habitation comportant 3 logements ou plus ou dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², sont autorisés à condition qu'ils comportent au minimum 1/3 de logements locatifs aidés arrondis au nombre entier supérieur. Les logements existants comptent dans le calcul.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

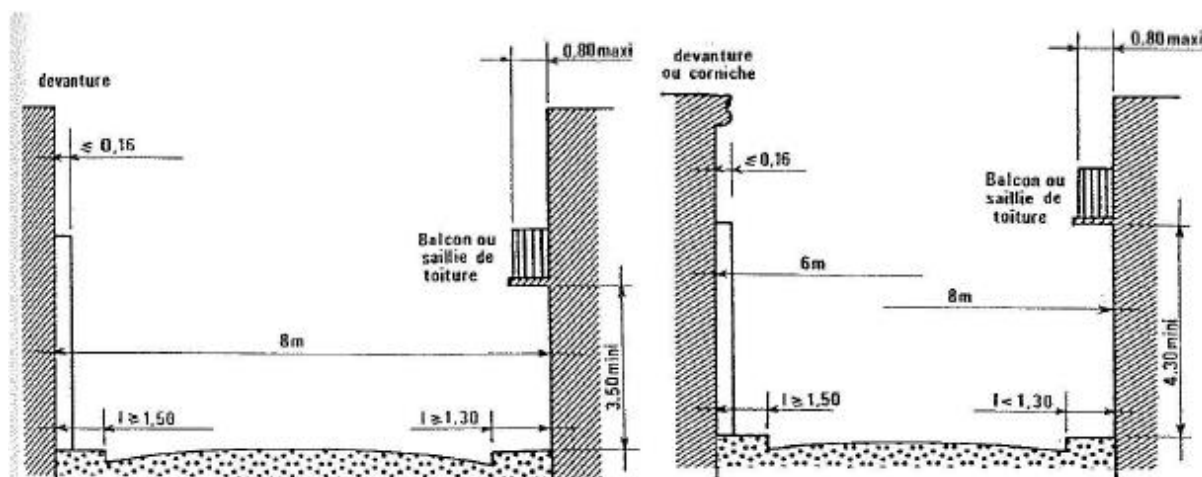
a. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Dans la zone 1AU, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. La continuité visuelle devra être assurée par un mur de clôture conforme aux prescriptions du chapitre 2 «QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ».

En bordure de la voie ferrée de Paris à Strasbourg, l'implantation des habitations devra respecter un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport aux limites du domaine public ferroviaire.

Au Sud et au Sud-Ouest de la Dhuys, toutes les constructions devront respecter un retrait au moins égal à 13 mètres par rapport à la limite d'emprise de celle-ci.

Les surplombs éventuels du domaine public (vitrines commerciales, balcons, etc...) sont autorisés sous réserve du respect des schémas ci-après.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants ne respectant pas ces règles, sous réserve que la distance par rapport à l'axe de la voie ne soit pas diminuée
- aux piscines non couvertes ; celles-ci ne devront cependant pas être visibles des voies desservant la construction principale
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales concernant les constructions en 1er rang (fig.1)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. La marge de reculement est déterminée de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction.
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

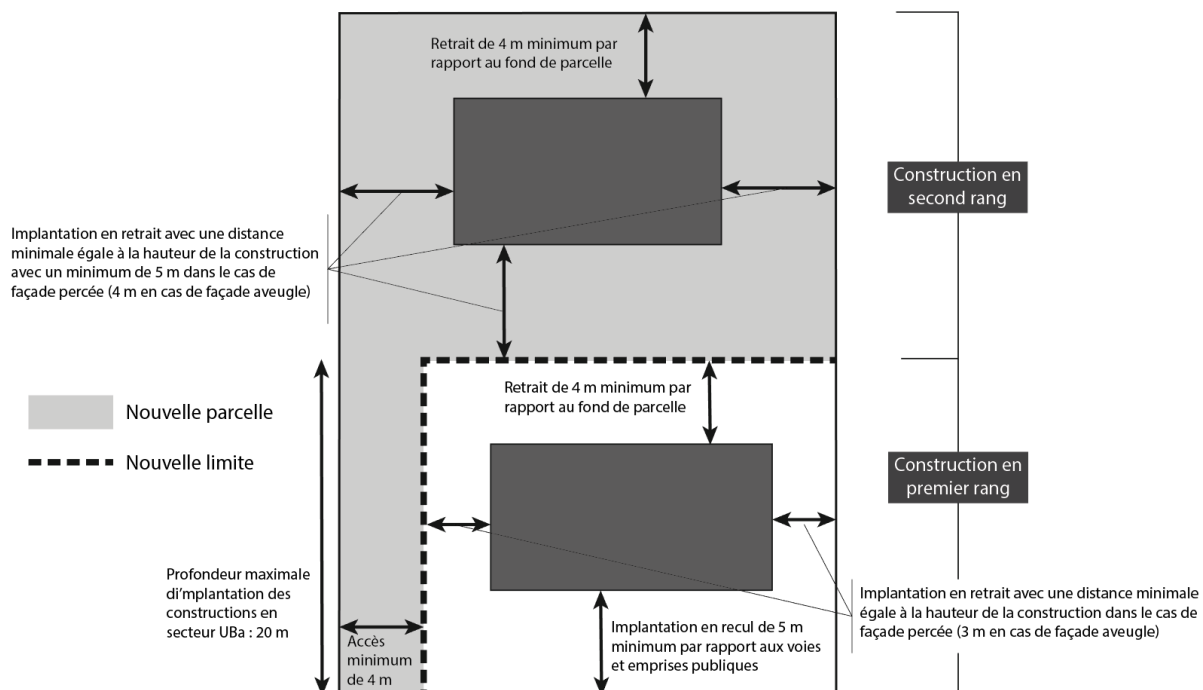
Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle.

2. Dispositions générales concernant les constructions en 2nds rangs (fig.1)

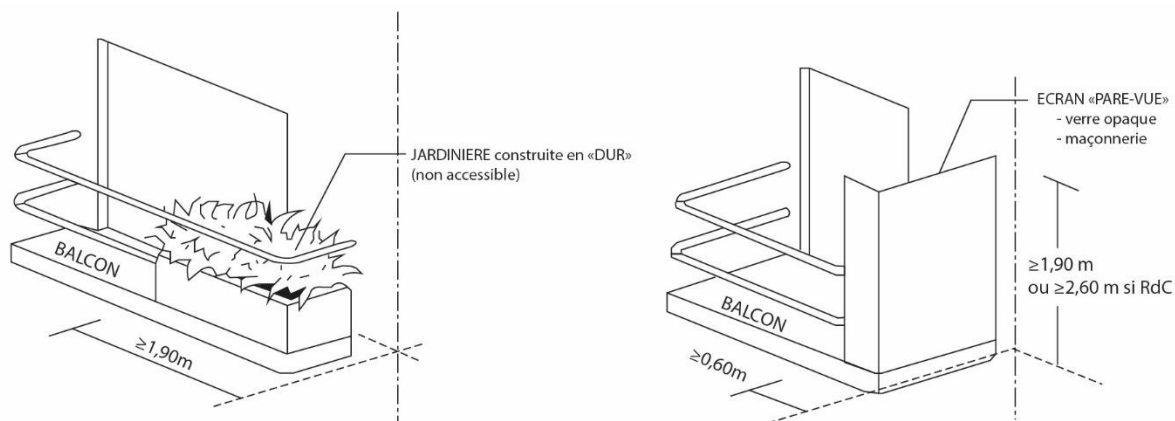
Lorsqu'il existe un terrain en premier front, les constructions nouvelles situées en seconds rangs, doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives latérales en respectant :

- Une distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la hauteur à l'égout du toit de la construction en cas de baie avec un minimum de 5m.
- Une distance minimum de 4m dans le cas de façade aveugle.

Les constructions nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 4m par rapport au fond de parcelle.



3. Les habitations implantées en limite séparative de propriété ainsi qu'éventuellement les balcons et terrasses surélevées de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, respecteront les dispositions des articles 678 à 680 du code civil (fig.2).



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux piscines non couvertes et à leurs installations connexes (margelles, locaux techniques,...) qui devront être implantées en continuité de la construction principale et à 7 mètres minimum des limites séparatives.
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 10 m si l'une au moins des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes

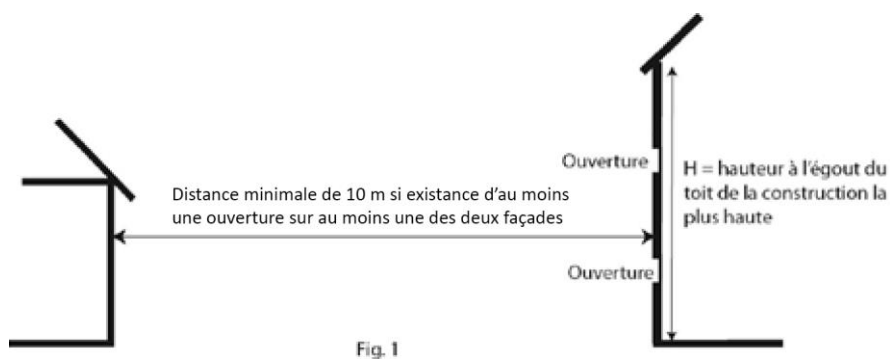


Fig. 1

- 6 m si les façades en vis-à-vis sont aveugles

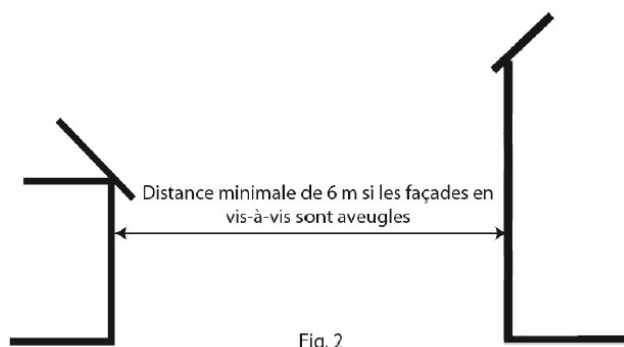


Fig. 2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

e. Hauteur des constructions

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions autres que les annexes ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel pris en considération est la moyenne mesurée aux angles de la construction.

Dans la zone 1AU, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et à l'acrotère, soit R+1+C.

En cas de toitures terrasses ou de toitures à la Mansart, cette hauteur maximale est portée à 7 m (2 niveaux habitables).

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes ne pourra excéder 3 m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 m.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles devront être couvertes de toitures à versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, hormis pour les toitures « à la Mansart » et les appentis.

Toutefois, les annexes et les vérandas pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente (minimum 20°).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles ; dans ce cas, elles devront être conformes aux normes de sécurité.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur. Les verrières en toiture sont autorisées dans les mêmes proportions.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise à l'exclusion des plaques ondulées nervurées de quelque matériau que ce soit. La tuile canal et la tuile romaine sont interdites. Le zinc sera autorisé pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20 °ou pour les toitures à la Mansart.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs seront choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes seront prises dans une gamme allant des ocres jaunes clairs au beige clair.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Menuiseries et éléments peints

Les couleurs des menuiseries et éléments peints doivent respecter les prescriptions du nuancier du C.A.U.E. 77 joint en annexe 5 du présent règlement.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres. La hauteur maximum des murets est limitée à 0,60 mètre.

Les clôtures sur voies seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive.

Les clôtures en limite séparative seront composées :

- soit de surfaces unies (maçonneries enduites),
- soit de murets surmontés d'un barreaudage, doublés ou non d'une haie vive
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² (abris de jardin,...) seront réalisés soit avec des matériaux similaires à la construction principale soit en bois (ou matériaux d'aspect analogue), mais dans ce deuxième cas, ces bâtiments ne devront pas être visibles de la voie desservant la construction.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² (par exemple garage...) ne peuvent comporter, en tout point du local et à l'exclusion des ouvertures nécessaires à l'accès, d'ouvertures

situées à moins de 1,80 m du sol. Ils seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

Dispositions diverses :

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau pluviale ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30% au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espace vert planté en pleine terre.

En outre, pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

4 - STATIONNEMENT

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1AU.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

E. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1AU.

F. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Voir Dispositions communes aux zones urbaines et à la zone 1AU.

LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces à vocation future d'habitat situés à l'Est du bourg.

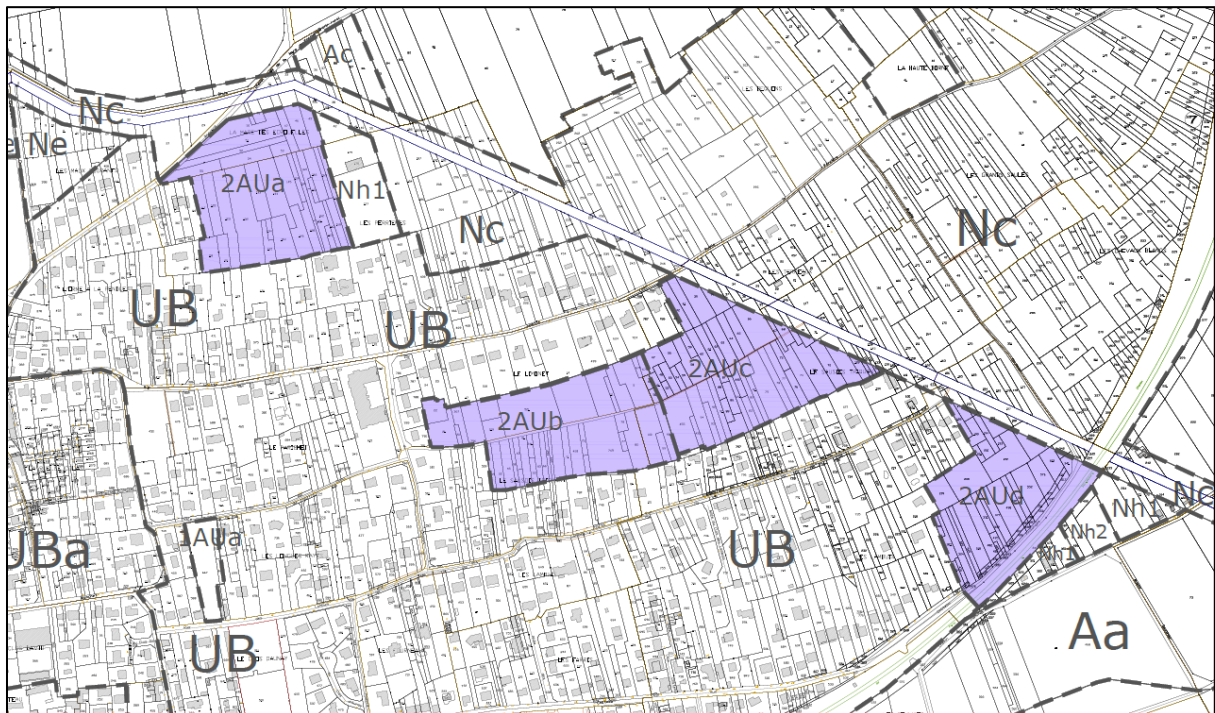
L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après une modification du PLU.

Une étude devra déterminer, avant toute ouverture à l'urbanisation, les espaces qui sont à protéger au regard des enjeux écologiques repérés et notamment des zones humides avérées.

Elle comprend les secteurs **2AUa**, **2AUb**, **2AUc** et **2AUd**.

PRINCIPE REGLEMENTAIRE :

- Permettre la réalisation des projets urbains à long terme



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

Tout ce qui n'est pas soumis à des conditions particulières est interdit.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

Protections, risques, nuisances

- Cette zone est localement concernée par le retrait gonflement des argiles – aléa moyen à fort. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- La percolation des eaux de ruissellement induite par la nature du sous-sol et la topographie du site communal doit également être prise en compte dans les aménagements.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Non règlementé.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

G. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

H. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

LA ZONE A

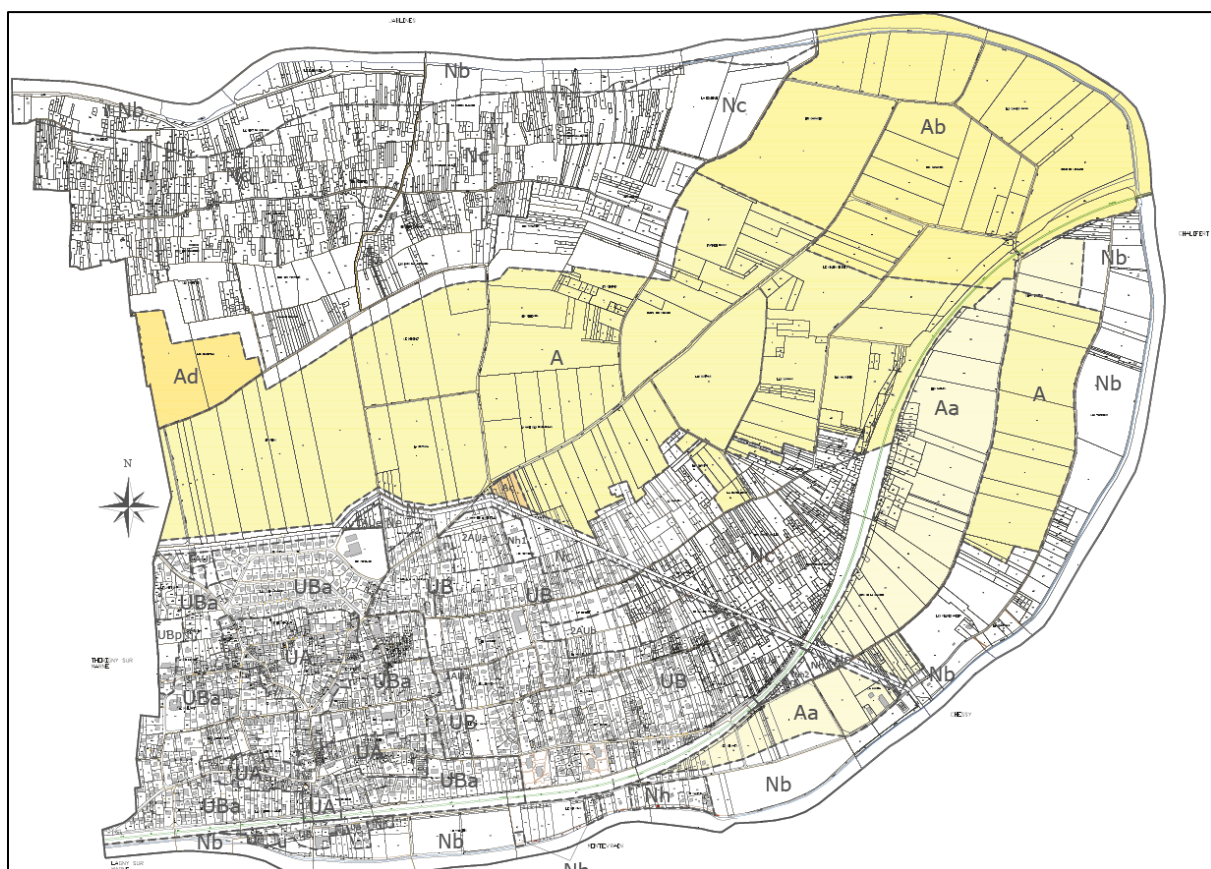
La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.

La zone A comprend 4 secteurs dont un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Le secteur Aa : secteur autorisant les constructions agricoles.
- Le secteur Ab : secteur admettant uniquement l'exploitation des carrières et les activités pétrolières, sous réserve du respect des conditions édictées au présent règlement.
- Le secteur Ac : secteur correspondant à des terrains pouvant accueillir des bâtiments agricoles et de locaux destinés à la vente de produits agricoles.
- Le secteur Ad : secteur permettant l'accueil d'une unité de méthanisation et l'aménagement d'une déchetterie de déchets verts.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les terres agricoles
- Permettre ponctuellement des constructions agricoles
- Permettre ponctuellement l'exploitation des sols et sous-sols



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

Tout ce qui n'est pas soumis à des conditions particulières est interdit.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans le secteur Aa uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles
- Un logement par exploitation agricole, à condition qu'ils soient indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant une présence humaine permanente, et à condition que l'ensemble des constructions liées à l'exploitation s'inscrivent dans un cercle d'un rayon de 50 m maximum. La surface de plancher totale autorisée ne dépassera pas 500 m².
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles soient implantées sur les constructions et qu'elles ne dépassent pas de plus de 2 m du faîtage de ces constructions.
- Les panneaux solaires à condition qu'ils soient implantés sur les constructions

En outre, dans le secteur Ab uniquement, sont autorisés :

- L'exploitation de carrières, à condition que l'exploitation soit conduite par tranches de 3,5 hectares maximum. L'exploitation de ces diverses tranches devra s'effectuer successivement et de façon contiguë sur le site. Aucune tranche nouvelle d'exploitation ne pourra être ouverte sans la remise en état de la tranche précédant celle en cours d'activité. La remise en état du sol consiste en une reconstitution de la forme du terrain dans son état initial. Elle s'effectuera par apport de matériaux inertes en vue d'un retour à l'agriculture.
- Hormis les installations de chantier et notamment celles de concassage directement liées à la production de la zone, aucun autre type de construction n'est autorisé sur les sites d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'extraction pétrolière.

Dans le secteur Ac, est autorisée la construction de bâtiments agricoles et de locaux destinés à la vente de produits agricoles.

Dans le secteur Ad, sont autorisés les constructions et installations d'équipements collectifs nécessaires à la mise en œuvre d'une unité de méthanisation.

Pour la protection de la vue remarquable inscrite au plan de zonage, la surface des carrières sera limitée à des tranches de 3,5 ha. Toute construction ou installation non liée à l'exploitation de carrières ou aux activités d'extraction pétrolière est interdite.

Pour la protection des cônes de vue inscrits au plan de zonage, l'implantation de tout nouveau siège d'exploitation est interdite. Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas présenter une hauteur susceptible de faire obstacle à la perspective existante, depuis l'origine du faisceau de vue mentionnée au plan de zonage. L'incidence des constructions sur le paysage doit être limitée par des aménagements végétalisés (haies, etc.).

Protections, risques et nuisances :

- Une partie de la zone A est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Marne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.
- La zone A est couverte par le risque retrait gonflement des argiles – aléas moyen. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

f. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En bordure de la voie ferrée de Paris à Strasbourg, l'implantation des habitations devra respecter un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport aux limites du domaine public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée

g. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

1) Pour les constructions à usage d'habitation, le retrait par rapport aux limites séparatives est obligatoire :

- En cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction.
- En cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

2) Pour les autres constructions : les bâtiments devront respecter une marge de reculement au moins égale à leur hauteur totale avec un minimum de 10 mètres.

3) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m²
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

h. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

i. Emprise au sol

Dans le secteur Aa : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 500 m².

Dans le secteur Ac : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.

Dans le secteur Ad : l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de la superficie du terrain.

Dans les autres secteurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

j. Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions agricoles ou à destination d'habitation est limitée à 10,00 m au faîtage. En cas de toitures terrasses ou de toitures à la Mansart, cette hauteur maximale est portée à 7 m (2 niveaux habitables).
- Dans les secteurs Ab et Ad : la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,50 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 m.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE**Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes. La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures seront composées de grillages doublés ou non de haies vives.

1. Les constructions à destination d'habitation

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles devront être couvertes de toitures à versants dont la pente sera comprise entre 30° et 45°, hormis pour les toitures « à la Mansart » et les appentis.

Toutefois, les annexes pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente (minimum 20°).

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles ; dans ce cas, elles doivent être conformes aux normes de sécurité.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur. Les verrières en toiture sont autorisées dans les mêmes proportions.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise à l'exclusion des plaques ondulées nervurées de quelque matériau que ce soit. La tuile canal et la tuile romaine sont interdites. Le zinc sera autorisé pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20° ou pour les toitures à la Mansart.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les terrasses, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc... doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les différents murs 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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs seront choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes seront prises dans une gamme allant des ocres jaunes clairs au beige clair.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Menuiseries et éléments peints

Les couleurs des menuiseries et éléments peints doivent respecter les prescriptions du nuancier du C.A.U.E. 77 joint en annexe 5 du présent règlement.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² (abris de jardin,...) seront réalisés soit avec des matériaux similaires à la construction principale soit en bois (ou matériaux d'aspect analogue), mais dans ce deuxième cas, ces bâtiments ne devront pas être visibles de la voie desservant la construction.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² (par exemple garage...) ne peuvent comporter, en tout point du local et à l'exclusion des ouvertures nécessaires à l'accès, d'ouvertures situées à moins de 1,80 m du sol. Ils seront d'aspect identique à celui de la construction principale (couverture et façade).

Dispositions diverses :

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau pluviale ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition ou leur suppression ne sera pas autorisée.

2. Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

4 - STATIONNEMENT

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

A une distance de moins de 40 m de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection éloignée), le sol des parcs de stationnement doit être étanche et conçu de façon à ce que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I. 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.

J. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

A une distance de moins de 40 m de l'aqueduc de la Dhuy (zone de protection éloignée), les dispositifs d'assainissement, de stockage ou de canalisation doivent être conçus de façon à écarter tout risque de pollution du sol naturel susceptible d'affecter la qualité de l'eau transitée.

a) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des normes en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 30 ans et 1 l/s/ha pour une pluie de 10 ans. Dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec rejet à débit régulé pour des événements pluvieux importants, il conviendra de gérer a minima les petites pluies (moins de 10 mm) par infiltration.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin

d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

Le rejet éventuel, en Marne, des eaux pluviales canalisées à l'intérieur des propriétés devra faire l'objet d'une autorisation administrative des services compétents.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

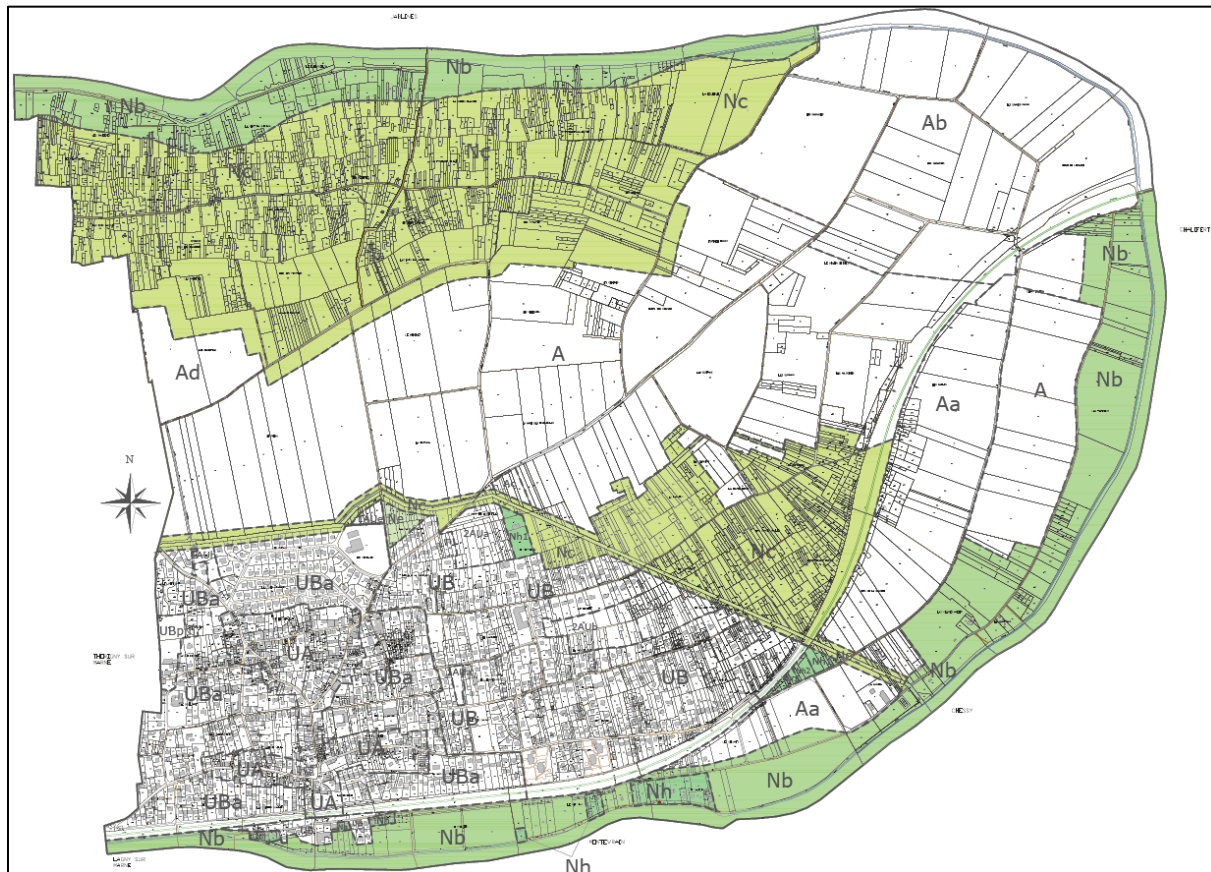
3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Cette obligation ne s'applique pas aux installations de carrières.

Le secteur Ne désigne des espaces naturels destinés à recevoir des équipements publics.

- Préserver les espaces naturels
- Permettre ponctuellement l'implantation d'équipements publics
- Intégrer les risques naturels



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES :

Tout ce qui n'est pas soumis à des conditions particulières est interdit.

En outre, dans la bande de 50 m figurée au plan de zonage, comptée à partir de la lisière du massif boisé des Vallières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif
- Les équipements d'infrastructure de voirie. L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement.

En outre, dans le secteur Nh sont autorisés :

- L'extension des bâtiments existants, uniquement en hauteur, dans le respect de l'article N-10 et à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 % de la surface de plancher existante, à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ;
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des constructions
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;
- Les reconstructions sur place autres que celles d'établissements sensibles ou stratégiques, sauf en cas de sinistre dû à une crue ;
- Les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, de plus de 10 m² ;
- Les installations fixes nécessaires à l'observation de la faune sauvage ;
- Les constructions de piscines privées fixes, ne dépassant pas le niveau du terrain naturel, et dont le dispositif de sécurité est constitué soit d'une couverture de sécurité, soit d'une alarme. Les emprises des piscines et des bassins seront matérialisées par des balises qui devront rester visibles en cas de crue.
- Les installations de piscines privées démontables, sous réserve d'être démontées du 1er décembre au 15 mars ;
- Les clôtures, haies et plantations à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues ;

En outre, dans le secteur Nh1 sont autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes dans la limite du volume existant à la date d'approbation du PLU ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, notamment les traitements de façade et la réfection des toitures.

En outre, dans le secteur Nh2 sont autorisés les constructions et installations strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des terrains familiaux.

En outre, dans le secteur Nb sont autorisées les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ;

En outre, dans le secteur Nc sont autorisés :

- L'aménagement sans extension des constructions existantes.
- La reconstruction après sinistre, dans la limite de la surface de plancher des bâtiments existants dans la zone sans changement de leur affectation antérieure.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière.

En outre, dans le secteur Ne sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectifs sportifs, socio-éducatifs ou socioculturels.

Protections, risques et nuisances :

- La zone N est couverte par le risque retrait gonflement des argiles – aléas moyen. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Une partie de la zone N est couverte par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI matérialisé sur les documents graphiques) de la vallée de la Marne qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Tout projet de remblai de plus de 400 m² dans le lit majeur d'un cours d'eau nécessite un dossier loi sur l'eau.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions nouvelles devront respecter une marge de reculement au moins égale à 10 mètres comptés à partir de la limite du domaine public.

En bordure de la voie ferrée de Paris à Strasbourg, l'implantation des habitations devra respecter un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport aux limites du domaine public.

b. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront respecter les règles suivantes :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit de la construction.
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

d. Emprise au sol

Non réglementé.

e. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur dépasse 8 m (ou 6 m pour les toitures terrasses), sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 m à l'exception des antennes relais de téléphonie mobile dont la hauteur est limitée à 30m dans le secteur Nb.

2 - QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas en cas d'adjonction à une construction existante.

Clôtures

Dans la zone N et les secteurs Nh1 et Nh2 (hors secteurs Nh et Nb) : les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

La conception et les caractéristiques des clôtures permettent la libre circulation de la petite faune.

Dans les secteurs Nh et Nb : Les clôtures doivent être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants.

Leurs fondations seront arasées au niveau du sol naturel. Les grillages sont interdits.

Dispositions diverses

L'implantation des réservoirs simple enveloppe, enterré pour le stockage des liquides inflammables est interdite. Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998 relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces locales.

4 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

A une distance de moins de 40 m de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection éloignée), le sol des parcs de stationnement doit être étanche et conçu de façon à ce que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.

Dans les secteurs Nh et Nb :

Le stationnement des véhicules doit permettre une évacuation rapide lorsque la cote d'inondation est atteinte.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

K. 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.

L. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

A une distance de moins de 40 m de l'aqueduc de la Dhuys (zone de protection éloignée), les dispositifs d'assainissement, de stockage ou de canalisation doivent être conçus de façon à écarter tout risque de pollution du sol naturel susceptible d'affecter la qualité de l'eau transitée.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

L'infiltration naturelle des eaux pluviales dans le sol doit être recherchée prioritairement dans chaque opération nouvelle d'urbanisation. En cas d'impossibilité technique (à cause de la nature du sol, d'un risque d'inondation, de la vulnérabilité des nappes souterraines ou encore de contraintes foncières fortes), le rejet dans le réseau d'assainissement pluvial sera autorisé à débit contrôlé. A défaut d'études techniques fournies par le pétitionnaire, ce débit sera limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 30 ans et 1 l/s/ha pour une pluie de 10 ans. Dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales avec

rejet à débit régulé pour des évènements pluvieux importants, il conviendra de gérer a minima les petites pluies (moins de 10 mm) par infiltration.

En outre, toute demande de permis de construire relative à des aménagements destinés à un autre usage que celui d'habitation (activité, parking, etc...) devra faire l'objet de la mesure suivante afin d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de préserver la qualité du milieu récepteur : obligation de mettre en place des ouvrages de prétraitement ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site (imperméabilisations existantes et nouvelles).

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

ANNEXES

ANNEXE 1 : PROTECTIONS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE

PATRIMOINE BATI PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Id	Typologie	Adresse	Photo
1	Maison de maître	59, rue Juliette Vadel	
2	Maison de maître	81, rue de Lagny	
3	Château	54, rue du Château	
4	Clocher de l'Eglise	4, place du Général Leclerc	
5	Ecole	6, rue Emile Blanchet	

6	Ecole	Rue Denfert Rochereau / Rue Gambetta	
7	Poste	9, rue de la République	
8	Ferme Saint-Nicolas	9, rue de Carnetin	
9	Maison meulière	20, rue de Lagny	

PATRIMOINE VERNACULAIRE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Id	Typologie	Adresse
1	Puits	10, rue d'Alger
		Place des Ormes
2	Pompes	5, rue de Bourdin
		Rue Antoinette Labour / Rue Godard Desmarets
3	Monument aux morts	7, rue du Château

ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont repérés sur le plan de zonage.

Liste des emplacements réservés			
Repère	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement de voirie et stationnement	Commune	635 m ²
2	Voie d'accès	Commune	1 550 m ²
3	Equipements sportifs, socio-éducatifs ou socioculturels	Commune	9 845 m ²
4	Parc de stationnement	Commune	290 m ²
5	Elargissement de voirie	Commune	260 m ²
6	Parc de stationnement	Commune	1 370 m ²
7	Voie d'accès	Commune	855 m ²
8	Programme de logements comprenant 50% de logements sociaux	Commune	2 540 m ²
9	Terrains familiaux	CA Marne-et-Gondoire	260 m ²
10	Equipement collectif et son parking	Commune	3 795 m ²

ANNEXE 3 : LISTE DES SERVITUDES DE LOCALISATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Cette servitude, instituée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, consiste à « indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Les servitudes de localisation instituées dans le cadre du présent PLU ont été créées pour l'implantation d'aires de retournement au bout des impasses suivantes : la rue Juliette Vadel (1), la rue des Lambuis (2) et la rue du Château (3).

Les parcelles concernées par ces servitudes sont les suivantes :

ID	Nom	Parcelles concernées
1	Aire de retournement – rue Juliette Vadel	AH 246, AH 247, AH 39 AI 41, AI 42
2	Aire de retournement – rue des Lambuis	AI 196, AI 198, AI 202, AI 672
3	Aire de retournement – rue du Château	AI 341, AI 342, AI 343, AI 344

Une servitude de localisation a également été créée pour la création d'une voie nouvelle au nord des voies ferrées, entre la rue du Chemin de Fer et la rue du Château.

Les parcelles concernées par cette servitude sont les suivantes :

ID	Nom	Parcelles concernées	
		Section	N° parcelles
4	Voie nouvelle : prolongement de la rue du Chemin de Fer jusqu'à la rue des Souvats	AD	271, 293, 295, 297, 316, 317, 320, 321, 324, 325, 326, 330, 345, 350, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 363, 380, 383, 384, 397, 398, 401, 402, 407, 434, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 490, 491, 492, 527
5	Voie nouvelle : prolongement de la rue du Château jusqu'à l'aqueduc de la Dhuis	AI	325, 332, 341, 343, 344, 345, 475, 479, 480, 483, 488, 493, 496, 514, 515, 520, 527, 547, 550, 574, 587, 617

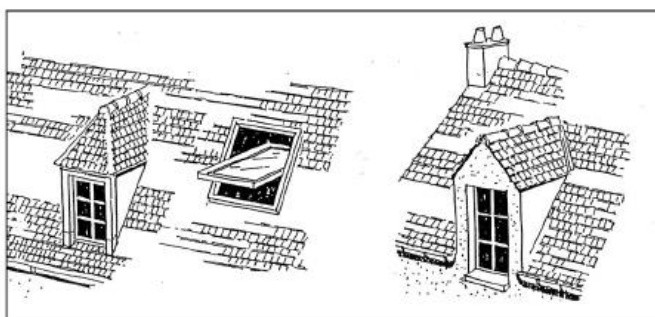
ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ;

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : 3/5ème). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture recommandés :



Lucarne capucine



Châssis vitré



*Lucarne à deux pans
en bâtière sans
rebord en façade
« chien assis »*

Percements à éviter :



Lucarnes rampantes

ANNEXE 5 - NUANCIER DU CAUE 77 POUR LES MENUISERIES ET ELEMENTS PEINTS



ANNEXE 6 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.
Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de **réduire la consommation d'énergie** et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie....

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les **capteurs thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les **panneaux photovoltaïques** pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le **premier consommateur d'énergie primaire** (toutes énergies confondues) avec **43% de l'énergie primaire totale du pays**.*

Les énergies renouvelables représentent **7,7% de l'offre énergétique globale**.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr
www.caue91.asso.fr
www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une **DECLARATION PRÉALABLE (Cerfa 13404)** à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

◀ Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



◀ Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse (pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme AUX RÉALITÉS NATURELLES d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



◀ Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



◀ Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faîtières qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.

La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans. Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

La composition finale des panneaux >

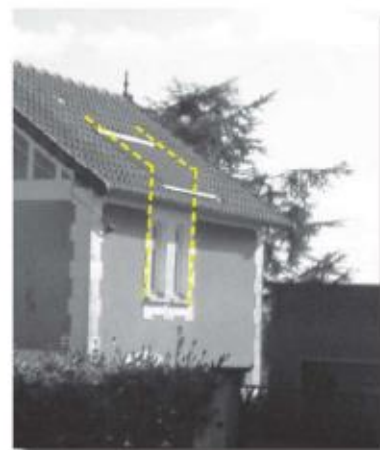
Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.

La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes... Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.



... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

À terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

Janvier 2011 - Toutes les photos de ce guide ont été prises dans le département de l'Essonne (91) Conception et réalisation : STAP - DDT - CAUE 91

ANNEXE 7 : LISTE DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE

Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNP – MNHN

Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain – Legifrance

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroia incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocism.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE 8 : LISTE DES ESPECES LOCALES RECOMMANDEES

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques-unes.

Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/lierre.htm>

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/clematite.htm>

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/gesse%20sauvage.htm>

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbustes%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables