



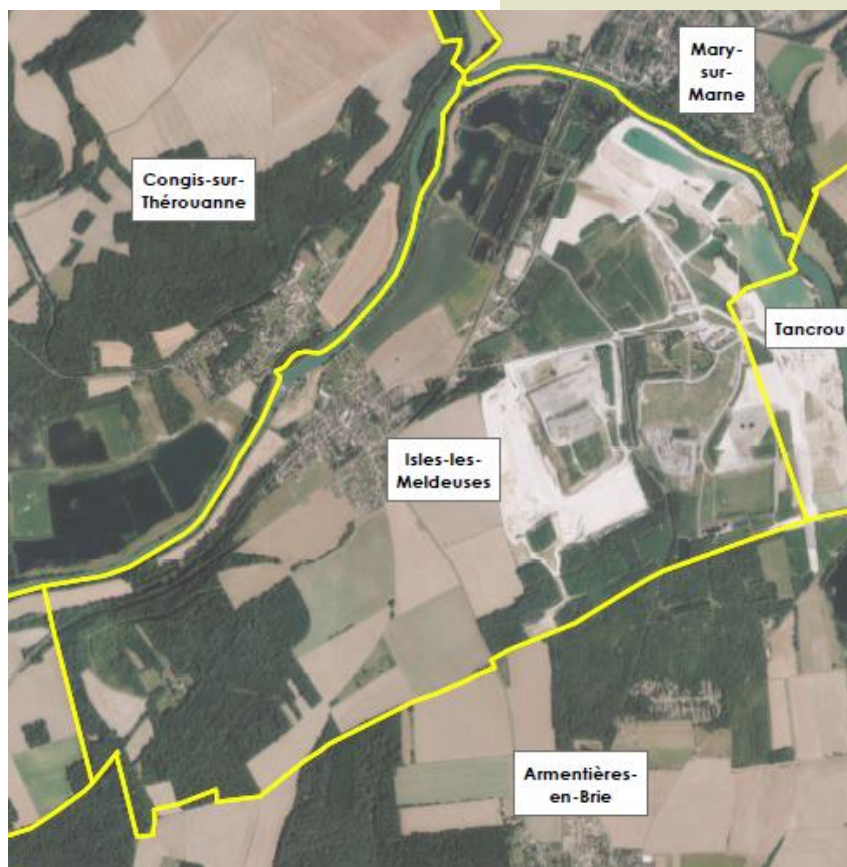
Mairie d'ISLES-LES-MELDEUSES

5, rue de la Gare

77 440 ISLES-LES-MELDEUSES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ISLES-LES-MELDEUSES 4- REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com

<http://www.cabinet-greuzat.com>

Vu pour être annexé à la
Délibération
d'approbation projet du
Conseil municipal en date
du 29/04/2025

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
MENTIONS GRAPHIQUES	9
RAPPEL DES TEXTES.....	10
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
ZONE UA.....	12
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA.....	12
UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	12
UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	13
UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale	13
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA.....	14
UA4 - Volumétrie des constructions.....	14
UA5 - Implantation des constructions	14
UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	15
UA7 - Performances énergétiques et environnementales	18
UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	19
UA9 - Stationnement	19
Equipement et réseaux de la zone urbaine UA	20
UA10 - Desserte par les voies publiques.....	20
UA11 - Desserte par les réseaux.....	21
ZONE UB	23
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB	23
UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	23
UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	24
UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale	24
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB	25
UB4 - Volumétrie des constructions	25
UB5 - Implantation des constructions	25
UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	26
UB7 - Performances énergétiques et environnementales.....	28
UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
UB9 - Stationnement	30
Equipement et réseaux de la zone urbaine UB	31

UB10 - Desserte par les voies publiques	31
UB11 - Desserte par les réseaux	31
ZONE UX	33
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UX	33
UX1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	33
UX2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	34
UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale	34
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UX	36
UX4 - Volumétrie des constructions	36
UX5 - Implantation des constructions	36
UX6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	37
UX7 - Performances énergétiques et environnementales	38
UX8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40
UX9 - Stationnement	41
Equipement et réseaux de la zone urbaine UX	41
UX10 - Desserte par les voies publiques	41
UX11 - Desserte par les réseaux	42
ZONE UY	44
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UY	44
UY1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	44
UY2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	44
UY3 - Mixité fonctionnelle et sociale	45
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UY	45
UY4 - Volumétrie des constructions	45
UY5 - Implantation des constructions	45
UY6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	46
UY7 - Performances énergétiques et environnementales	46
UY8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	46
UY9 - Stationnement	46
Equipement et réseaux de la zone urbaine UY	47
UY10 - Desserte par les voies publiques	47
UY11 - Desserte par les réseaux	47
ZONE UZ	49

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UZ.....	49
UZ1 - Usages des sols et natures d'activités interdits.....	49
UZ2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	49
UZ3 - Mixité fonctionnelle et sociale	50
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UZ	50
UZ4 - Volumétrie des constructions	50
UZ5 - Implantation des constructions	50
UZ6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	50
UZ7 - Performances énergétiques et environnementales	51
UZ8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	51
UZ9 - Stationnement	51
Équipement et réseaux de la zone urbaine UZ	52
UZ10 - Desserte par les voies publiques.....	52
UZ11 - Desserte par les réseaux.....	52
ZONE 1AU	54
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine 1AU.....	54
1AU1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	54
1AU2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	56
1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale	56
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine 1AU.....	56
1AU4 - Volumétrie des constructions.....	57
1AU5 - Implantation des constructions	58
1AU6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.....	58
1AU7 - Performances énergétiques et environnementales	60
1AU8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	61
1AU9 - Stationnement.....	62
Équipement et réseaux de la zone urbaine 1AU	62
1AU10 - Desserte par les voies publiques	62
1AU11 - Desserte par les réseaux.....	63
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
ZONE A	65

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone agricole	65
A1 Usages des sols et natures d'activités interdits	65
A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	66
A3 Mixité fonctionnelle et sociale	67
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone agricole	68
A4 Volumétrie des constructions	68
A5 Implantation des constructions	68
A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	68
A7 Performances énergétiques et environnementales	69
A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	69
A9 Stationnement	70
Equipement et réseaux de la zone agricole	70
A10 Desserte par les voies publiques	70
A11 Desserte par les réseaux	70
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	72
ZONE N	72
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle	72
N1 Usages des sols et natures d'activités interdits	72
N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	73
N3 Mixité fonctionnelle et sociale	74
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle	75
N4 Volumétrie des constructions	75
N5 Implantation des constructions	75
N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	75
N7 Performances énergétiques et environnementales	75
N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	76
N9 Stationnement	76
Equipement et réseaux de la zone naturelle	76
N10 Desserte par les voies publiques	76
N11 Desserte par les réseaux	77

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Isles-les-Meldeuses.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

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

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

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

NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service régional de l'archéologie, soit

directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du Code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

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

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 123-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatifs U et AU), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) au titre de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les éléments de paysage, mares, protection de la ripisilves** au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles des règlements de zone (article R.123-1 à 10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 10 – RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au présent PLU.

MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ;
« *En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*
 - *Des arbres dangereux, chablis ou morts*
 - *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
 - *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées*
 - *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*
- **Des mares à protéger selon l'article L.123-2-5 du CU**
- **Les lisières de 50 mètres** de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- **des Emplacements Réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et L.123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage,
- **Protection paysagère d'ordre écologique** au titre de l'article L.123-2-5 du code de l'urbanisme,

RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »
- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

Le classement en espace boisé 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 Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les divisions

Article R123-10 du code de l'urbanisme : « 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 l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

La commune étant concernée par un risque moyen et élevé sur son territoire, pour les techniques de constructions se reporter à la plaquette réalisée par la DRIEE Ile de France « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » en annexe du règlement.

Enveloppes d'alertes de zone humide DRIEE

Les projets d'aménagements présents dans une enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE (Cf Plan risques et contraintes) sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau, il convient de soumettre au préalable tous projets de construction ou d'occupation du sol à des études appropriées afin de vérifier le caractère non humide de la zone concernée par le projet.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des emplacements réservés

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, toutes les règles édictées dans la zone UA sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts et stockage en plein air
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UA2 à l'exception de celles citées à l'article UA3.
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,

- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UA.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

- 1) Sont autorisées
Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- 2) Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

- 3) Sont autorisées :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat.

- 4) Sont autorisées :
Les constructions à usage d'activités artisanales dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles,

sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UA

UA4 - Volumétrie des constructions

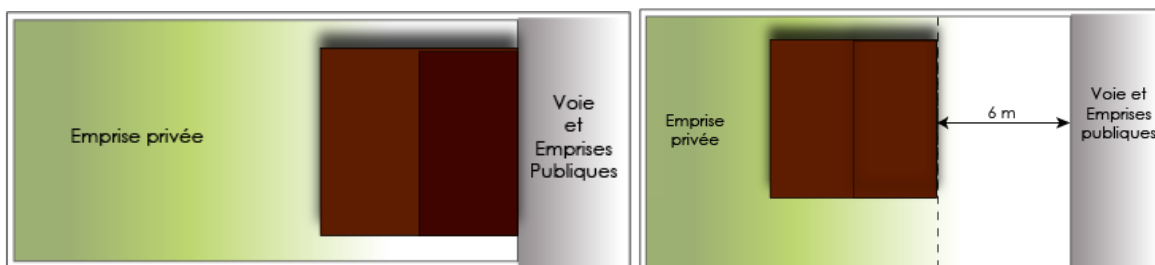
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 60 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 80 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 m au faitage et/ou 5 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La ligne de faitage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

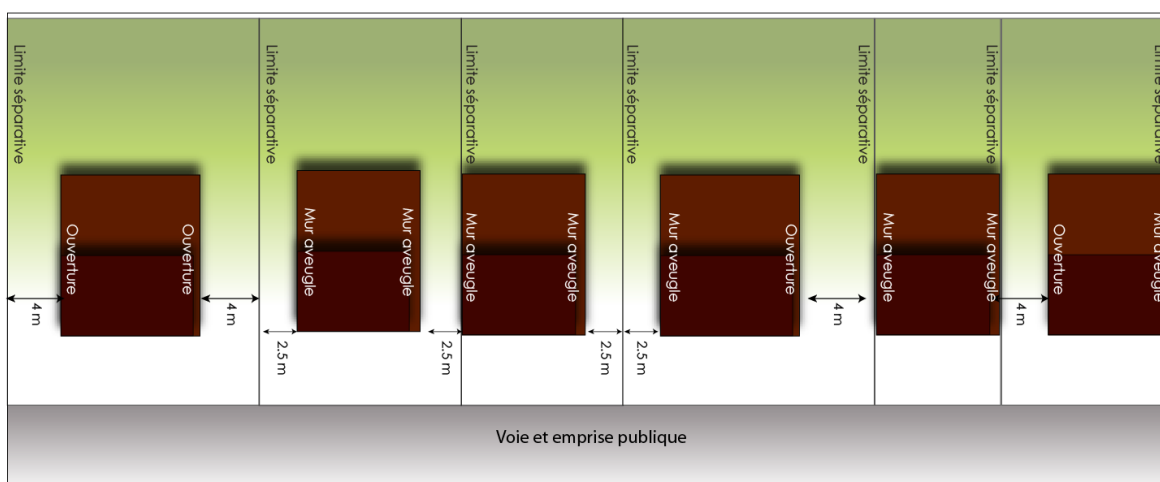
UA5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 2,5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant une ouverture.



UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence.

BAIES

- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction et compatible avec la palette chromatique de référence.

TOITURES

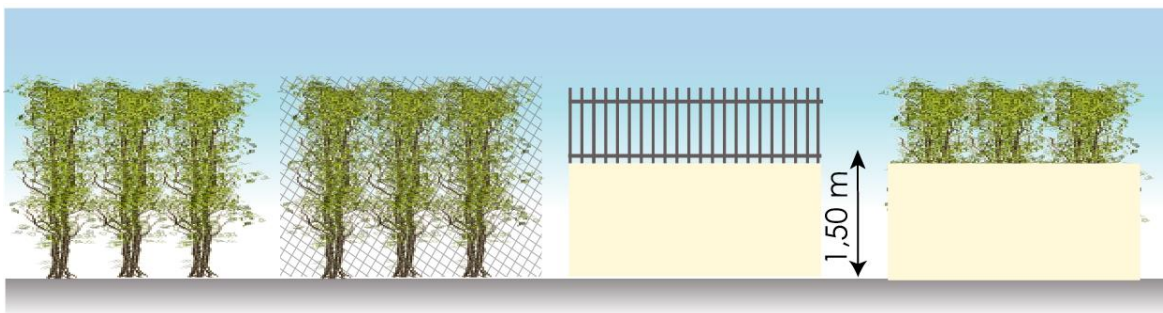
- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles plates, petit moule et de ton vieilli ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- La clôture devra être constituée d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage, et/ou d'un muret maçonné de 1,50 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical, revêtu d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.

**DIVERS**

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées dans des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.

UA7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en

œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Obligation de planter un arbre de haute tige par unité foncière.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

UA9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UA

UA10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles (accessibilité à plusieurs lots) doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.

- Les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

UA11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

ZONE UB**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UB**

La zone UB correspond au tissu urbain récent du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des emplacements réservés

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, toutes les règles édictées dans la zone UB sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R123-10 du code de l'urbanisme.

UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du PSS de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts et stockage en plein air
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UB2 à l'exception de celles citées à l'article UB3.
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,

- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du PSS de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UB.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

- 1) Sont autorisées
Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- 2) Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

- 3) Sont autorisées :
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat.

- 4) Sont autorisées :
Les constructions à usage d'activités artisanales dans la limite de 200 m² d'emprise au sol.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UB

UB4 - Volumétrie des constructions

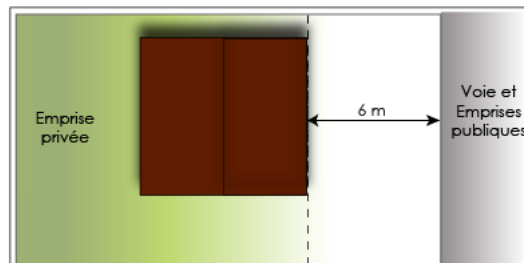
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou de tourisme ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 11 m au faitage et/ou 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

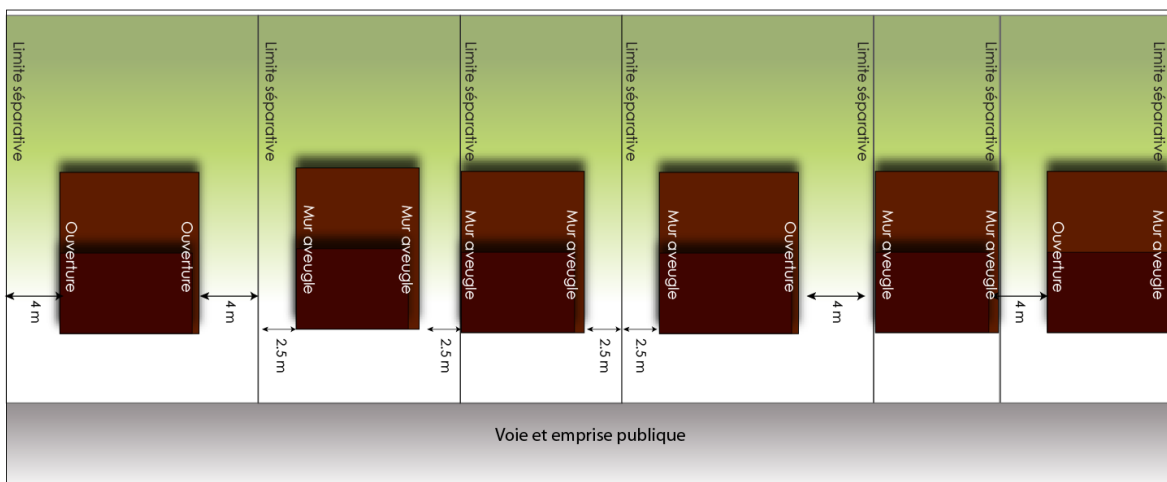
UB5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 2,5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant une ouverture. Un retrait obligatoire de 4 mètres doit être respecté avec la limite séparative du fond de parcelle.



UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un

aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages)
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction et compatible avec la palette chromatique de référence.

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles plates, petit moule et de ton vieilli ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

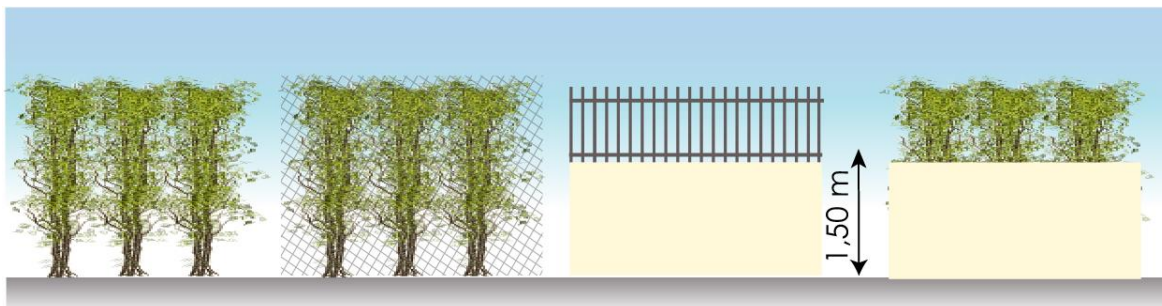
ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- La clôture devra être constituée d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage, et/ou d'un muret maçonné de 1,50 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical, revêtu d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.

- En zone A du PSS, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants, leur fondation seront arasées au niveau du sol naturel.
- En zone B du PSS, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.



DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UB.

UB7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;

- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Obligation de planter un arbre de haute tige par unité foncière.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

UB9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UB

UB10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles (accessibilité à plusieurs lots) doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

UB11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre

des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

ZONE UX

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UX

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

La zone UX est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,

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, toutes les règles édictées dans la zone UX sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

UX1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2
- Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.
- Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du PSS de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les carrières
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UX2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UX.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

- 1) Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- 2) Les annexes isolées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- 3) Les activités et/ou installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances olfactives et sonores incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.
- 4) Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du PSS de la Marne à condition de respecter la réglementation des zones A et B du PSS (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).
- 5) Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire

La destination des constructions à vocation d'habitation.

- 6) Sont autorisées :
Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'il soit intégré dans la volumétrie d'une construction autorisée et dans la limite de 100 m² de Surface de plancher et qu'elles soient nécessaires au gardiennage et à la sécurité du site.

UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UX

UX4 - Volumétrie des constructions

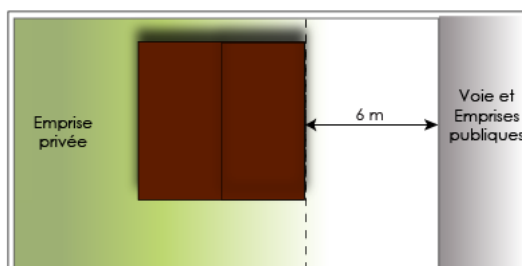
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 80 % maximum de l'unité foncière,
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 m au faitage.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faitage.

UX5 - Implantation des constructions

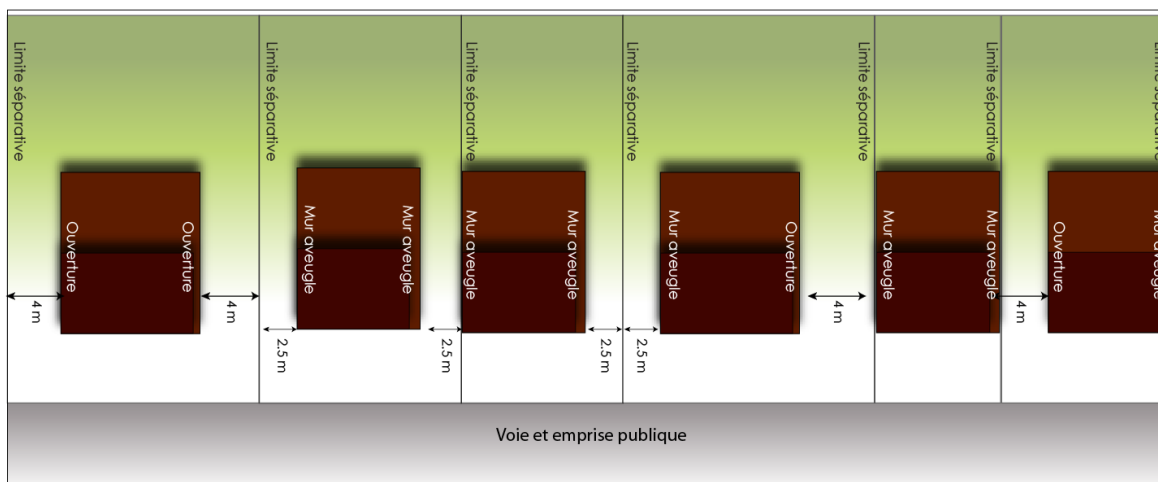
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 2,5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant une ouverture.



UX6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence.

TOITURES

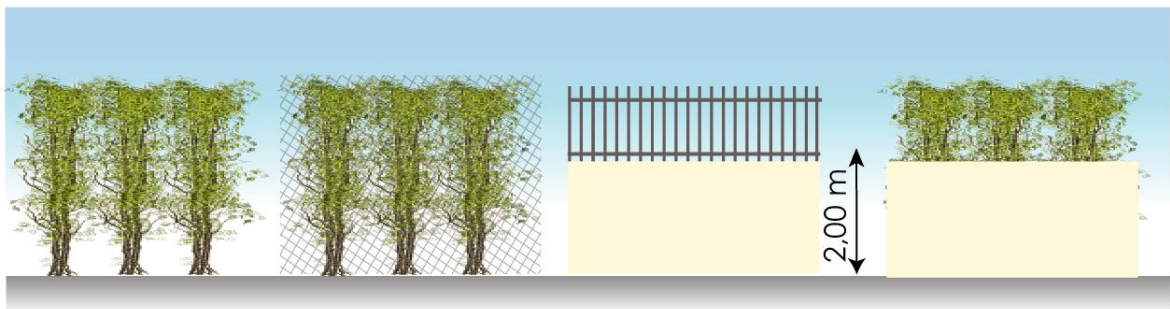
- Les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles plates, petit moule et de ton vieilli ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- La clôture devra être constituée d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage, et/ou d'un muret maçonné de 2 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical, revêtu d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.
- En zone A du PSS, les clôtures devront être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux ni retenir les corps flottants, leur fondation seront arasées au niveau du sol naturel.
- En zone B du PSS, les clôtures devront comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.



DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telles manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

UX7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

UX8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) sur minimum 50% de la superficie restante et comprendront 1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de surface. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

UX9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il devra être aménagé un nombre de place suffisant pour l'activité en intégrant un stationnement vélo dimensionné correctement.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UX

UX10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.

UX11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

ZONE UY**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UY**

La zone UY correspond à une zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer nécessaire à son exploitation.

Cette zone située en zone B est soumise pour partie à des risques d'inondations définies dans le PSS de la Marne.

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, toutes les règles édictées dans la zone UY sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

UY1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Toutes les constructions et utilisations du sol ne respectant pas les conditions fixées à l'article UY2
- Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UY.2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UY2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du PSS de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UY.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Sont autorisées

- 1) Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- 2) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.
- 3) Les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à la sécurité ou au fonctionnement du service public.

UY3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités ferroviaires

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UY

UY4 - Volumétrie des constructions

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.

UY5 - Implantation des constructions

-Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau.

UY6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux conformément à la réglementation des zones A et B du PSS de la Marne.

UY7 - Performances énergétiques et environnementales

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

UY8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

UY9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Des dispositions pour le stationnement des vélos seront prises.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UY

UY10 - Desserte par les voies publiques

Non réglementé.

UY11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

ZONE UZ**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UZ**

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de la voie navigable.

Cette zone située en zones A et B du PSS de la Marne, est soumise en partie à des risques d'inondation.

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, toutes les règles édictées dans la zone UZ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

UZ1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Toutes les constructions et utilisations du sol ne respectant pas les conditions fixées à l'article UZ2
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UZ.2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UZ2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du PSS de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UZ.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les

aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Sont autorisées

- 1) Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service fluvial.
- 2) La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » L.123-2-5 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).

UZ3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités fluvial.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UZ

UZ4 - Volumétrie des constructions

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatibles avec l'harmonie des sites et paysages.

UZ5 - Implantation des constructions

-Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau.

UZ6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du village.
- La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux conformément à la réglementation des zones A et B du PSS de la Marne.

UZ7 - Performances énergétiques et environnementales

Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

UZ8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

UZ9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Des dispositions pour le stationnement des vélos seront prises.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UZ

UZ10 - Desserte par les voies publiques

Non réglementé.

UZ11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette

construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

ZONE 1AU**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE 1AU**

Cette zone constitue l'emprise des futures constructions

La zone 1AU est concernée par deux Orientation d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par la présence d'un périmètre rapproché du captage d'eau potable.

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, toutes les règles édictées dans la zone UZ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10 du code de l'urbanisme.

1AU1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts et stockage en plein air
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article 1AU2 à l'exception de celles citées à l'article 1AU3.
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article 1AU.2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage

Sont interdits toutes activités, installations, dépôts, ayant une incidence qualitative directe ou indirecte sur l'aquifère capté.

Toutes activités, installations ou dépôts susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux captées seront soumis à l'avis de la MISE, et ce, afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques présentés vis à vis des eaux captées.

(Voir étude Hydrogéologue en annexe du PLU)

1AU2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article 1AU.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

2) Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

3) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU4 - Volumétrie des constructions

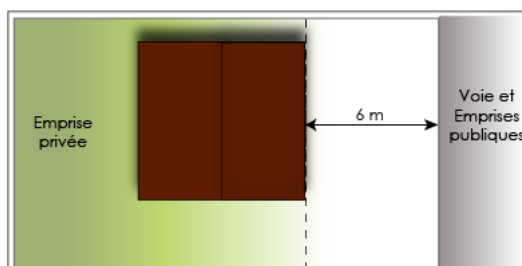
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 40 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ou ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 m au faîtage et/ou 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 6 mètres au faîtage.
- La hauteur de faîtage sera semblable à celle des constructions voisines existantes. La ligne de faîtage principale des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie publique.

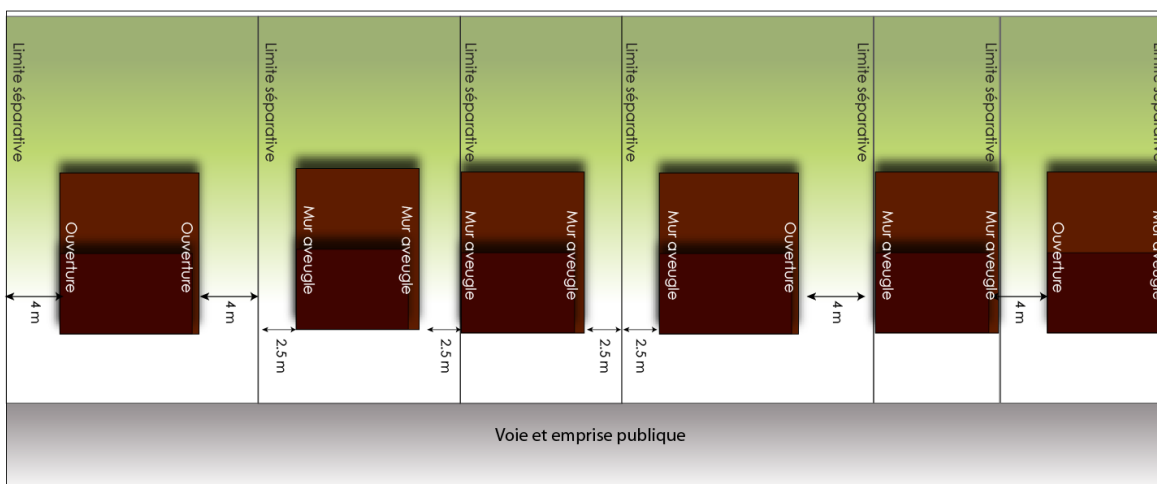
1AU5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions à usage d'habitation seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 2,5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant une ouverture. Un retrait obligatoire de 4 mètres doit être respecté avec la limite séparative du fond de parcelle.



1AU6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un

aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence.

BAIES

- Les baies visibles de la voie publique doivent être plus hautes que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages)
- Les volets non roulants seront en bois peint ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les volets roulants seront intégrés à la construction et compatible avec la palette chromatique de référence.

TOITURES

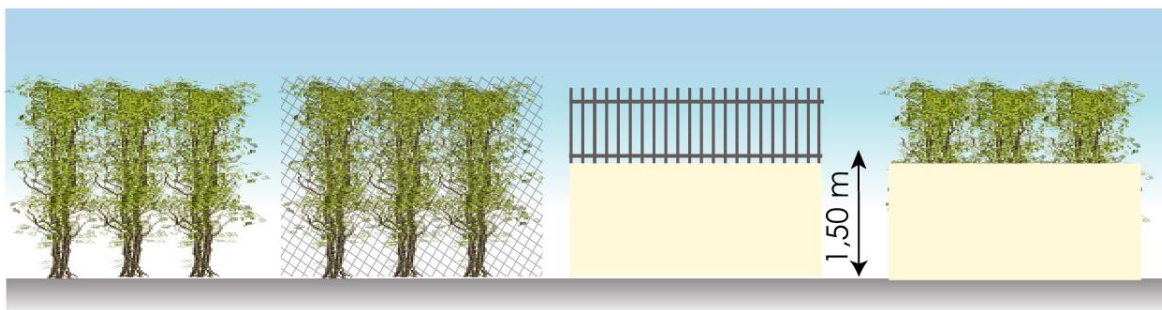
- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles plates, petit moule et de ton vieilli ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les citernes individuelles de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts permanents, ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles, masqués par des haies à feuillage persistant ou enterrées.

CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- La clôture devra être constituée d'une haie plantée, doublée ou non d'un grillage, et/ou d'un muret maçonné de 1,50 mètre de hauteur maximale surmonté ou non d'un barreaudage vertical, revêtu d'un enduit de même finition et de même coloration que la construction principale.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle.



DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone 1AU.

1AU7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

1AU8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Obligation de planter 1 arbre de haute tige par unité foncière.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

1AU9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement non couvertes minimum aménagées dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours.

1AU11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette

construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation rurale. Toute utilisation du sol incompatible et de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique de la zone est proscrite.

La zone A est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Un captage d'eau potable

Un sous-secteur est présent :

Le secteur Ap : il s'agit de protéger les terres agricoles du parc animalier Edentara.

A1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A.2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,

Périmètre de protection immédiat du captage (voir plan annexe)

A l'intérieur de ce périmètre seront interdits:

- toute activité, toute circulation, toute construction, tout stockage et dépôt qui ne sont pas nécessités par l'exploitation ou l'entretien des installations de captage,

- tout épandage et tout déversement,
- le parcage et le pacage des animaux,
- l'utilisation d'engrais et de désherbant; la croissance de la végétation ne devant être limitée qu'avec des moyens mécaniques.

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage

Sont interdits toutes activités, installations, dépôts, ayant une incidence qualitative directe ou indirecte sur l'aquifère capté.

Toutes activités, installations ou dépôts susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux captées seront soumis à l'avis de la MISE, et ce, afin de prescrire les dispositions éventuellement nécessaires pour prévenir les risques présentés vis à vis des eaux captées.

(Voir étude Hydrogéologue en annexe du PLU)

A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du PSS de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

- Les constructions, les extensions et installations à usage d'activités agricoles, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles à raison d'une habitation par exploitation et à moins de 100 m de celle-ci.
- Les constructions et installations agricoles, les constructions à usage d'habitation des exploitants agricoles ainsi que les constructions et extensions à usage d'hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, ...), au siège de l'exploitant ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, conformément aux articles R.123-11 et R.123-10 ainsi qu'à l'article R.123-10-9 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

non incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne portant pas atteinte aux paysages.

La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » L.123-2-5 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).

Dans les zones humides telles que décrites à l'article A.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

En secteur Ap les constructions à usage d'activités agricoles liées au parc Edentara avec une superficie de 30m² d'emprise au sol maximum.

A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE

A4 Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 11 m au faitage.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m au faitage.

En secteur Ap la hauteur maximale d'une construction ne peut dépasser 5 m au faitage.

A5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et privées.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum.

A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- - Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grattés, lissés ou talochés (gamme de gris, sable...).
- Les bâtiments auront des teintes différentes de celles utilisées pour la couverture (teintes foncées).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.
- En cas de réalisation d'une clôture, il est conseillé de réaliser une clôture permettant la libre circulation de la faune et privilégier une clôture perméable.

A7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les espaces boisés figurant au zonage comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

A9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE

A10 Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

A11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un paysage naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment des espaces boisés

La zone N est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,

Un sous-secteur Nna est prévu et vient protéger les zones NATURA 2000.

Un sous secteur ND : il s'agit d'une zone où la possibilité d'exploiter des carrières est préservée. En outre cette zone a fait l'objet d'enfouissement d'ordures ménagères, elle correspond à une décharge contrôlée et à une installation classée de stockage et de traitement de mâchefers et à l'extraction de sable.

Un sous secteur Nzh : il s'agit d'une zone de protection de l'enveloppe d'alerte des zones humides de classe A de la DRIEAT

N1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N.2 portant atteinte à une zone humide avérée soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,

N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du PSS de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, stationnements...),
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et ne portant pas atteinte aux paysages.
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière.
- Des aménagements légers (itinéraires pédestres et d'initiation à la nature compatibles avec la préservation des milieux).
- Les travaux nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières.
- L'aménagement et la réfection des habitations existantes et leur extension dans la limite de 20 % de l'emprise au sol effective au moment de l'approbation du PLU.

La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial et écologique » L.123-2-5 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).

Dans les zones humides telles que décrites à l'article N.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

En secteur Nna : Toutes constructions et aménagements sont interdits sauf si ils sont liées à la mise en valeur de la zone NATURA 2000 sans impact sur celle-ci.

En secteur ND sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux activités extractives autorisées par l'arrêté d'autorisation ainsi qu'aux activités de la décharge contrôlée, du stockage et du traitement des mâchefers autorisées par arrêté préfectoral.

N3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE

N4 Volumétrie des constructions

Non réglementé

N5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et privées.
- Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.
- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 6 m minimum.

N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les abris de jardins seront en matériaux préfabriqués ou en bois.
- Les abris pour animaux seront en bois, avec ou non soubassement en pierre, une toiture couleur ardoise ou tuile.
- En cas de réalisation d'une clôture, il est conseillé de réaliser une clôture permettant la libre circulation de la faune et privilégier une clôture perméable.

N7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- Les brise-soleils.

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les espaces boisés figurant au zonage comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les marres identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La plantation d'espèces invasives (annexée au règlement) est interdite.

N9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE

N10 Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

N11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles et des espaces aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

1) Pour les constructions individuelles le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale. En cas d'impossibilité avérée d'atteindre cette valeur, le rejet, après réalisation de la construction, ne devra pas dépasser le débit naturel des parcelles existant avant la mise en place de cette construction. Ce rejet à débit régulé devra par ailleurs être compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

2) Pour toute installation, ouvrage, travaux, activité, projet nouveau ou extension de projet existant, le débit de rejet sera limité à 1l/s/ha pour, a minima, une pluie décennale.

Si la gestion intégrale des eaux pluviales à la parcelle est impossible, des rejets régulés à l'extérieur de la parcelle sont envisageables selon les zones et les projets en privilégiant les milieux superficiels avant les réseaux d'assainissement pluvial publics.

Tout rejet d'eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement d'eaux usées stricts est formellement interdit.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général.

Dans l'éventualité où la réalisation d'un projet nécessiterait une extension ou un renforcement du réseau d'eau potable pour assurer son approvisionnement, la charge financière liée à ce raccordement incombera au constructeur.

la façade

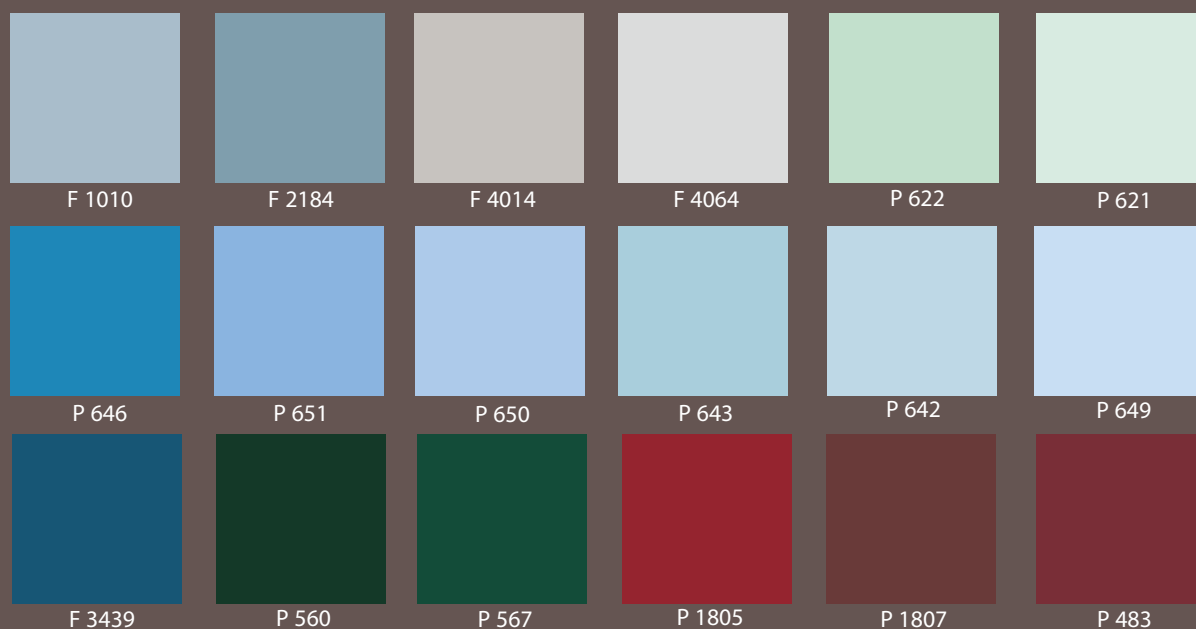
palette de nuances

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

Les enduits



Les menuiseries



Liste d'espèces locales recommandées



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>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 oiseleurs	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
<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

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>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
<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	

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>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
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraaster</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

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>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	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	

Liste d'espèces locales recommandées

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>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

Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

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>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa 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		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<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>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<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.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<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>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</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>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>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>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<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>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>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<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>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<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>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <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>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<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.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. 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
<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> (Poiret) 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>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> Poiret	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>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<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 coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<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>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<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	thermocosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) 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>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>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<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>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<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.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret 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	
<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.

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3