

Département de Seine et Marne
Commune de **Jaignes**

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Pièce n°5.1 : REGLEMENT – PIECE ECRITE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

12 NOVEMBRE 2024



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR	27
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	29
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	31
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	37
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	39
TITRE V : LEXIQUE.....	45
TITRE VI : LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES.....	55
LISTE DES ESSENCES INVASIVES OU EXOTIQUES PROSCRITES	55
ANNEXE	61
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	62

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-2 4° et L. 151- 8 à 42 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

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

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté (...) »

Aucune délibération n'ayant été prise après le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 restent applicables au présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°6.2 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les plantations d'espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme ;
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif au titre de l'article L.151-16 ;
- les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;

- les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA,
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ;
- la zone UR référée au plan par l'indice UR.

3. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone A référée au plan par l'indice A, comprenant un secteur A* ;

4. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N référée au plan par l'indice N, comprenant deux secteurs spécifiques : NI et Nzh.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des articles L. 141-13 à L. 141-15 du code de l'urbanisme ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme.

Article R111-2 Inchangé

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

Article R111-4 Inchangé

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

Article R111-15

*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 R111-21

*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 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d'aménager et le permis de démolir.

Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent simplement être précédés d'une déclaration préalable.

C'est la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

7.1 Principe général

Le code de l'urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au Livre IV : *Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

7.2 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d'Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.

-

Article 8 – Cheminements piétonniers repérés au titre de l'article L. 151-8

A l'article 3 « Accès et desserte » de chacune des zones concernées, les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques, pièce n°5.2 du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article 9 - Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles

Sur les secteurs présentant des risques liés au retrait et gonflement des argiles, pour tout aménagement nouveau, il importe au pétitionnaire :

- d'effectuer une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol du point de vue de la stabilité et de la perméabilité ;
- de prendre tout disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Article 10 – Lexique

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliquées au titre V du présent règlement.

Article 11 – liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VI du présent règlement.

Article 12 – liste des essences invasives proscrites

La liste des essences exotiques et/ou invasives interdites en plantation est présentée au titre VI du présent règlement.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présentée dans la pièce n°4 du P.L.U et délimitée sur les documents graphiques du règlement pièce n°5.2. Les aménagements et les constructions sur ce secteur devront être compatibles avec cette orientation.

Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Les terrains affectés au stationnement des caravanes à l'exclusion du stationnement non visible depuis la voie publique d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les dépôts et aires de stockage de déchets ménagers, résidus urbains de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles.

Les pylônes.

Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher (SDP)*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de respecter le règlement thermique en vigueur qui s'applique aux constructions nouvelles.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

- Tout aménagement ou extension des constructions protégées et repérées aux documents graphiques du règlement à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- l'aménagement des accès aux constructions,
- les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et leur hauteur 3 mètres,
- les piscines privées de plein air.

Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions* existantes et d'implantation d'annexes* n'excédant pas 12 m² qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dispositions spécifiques applicables aux cheminements piétonniers repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement intercommunal, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

b) Eaux pluviales : toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou directement leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif sera conçu de manière à gérer la totalité des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité majeure démontrée, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales public, s'il existe,
- en l'absence de réseau d'eaux pluviales dans l'exutoire (fossé, ruisseau) le plus proche et dans le respect de la Loi sur l'Eau (seuils soumis à déclaration ou autorisation)
- mais en aucun cas sur la voie publique.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Pour atteindre l'objectif de rejet « zéro », toutes les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales favorisant l'infiltration (puits, noues, fossés, bassins...) ou limitant l'imperméabilisation peuvent être utilisées.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions ou installation nouvelles aux réseaux des concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* s'implanteront à l'alignement* des voies* ou emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait minimum de 4 mètres.

Dans le secteur de l'OAP les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement* de la voie de desserte* ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 15 mètres définie à partir de l'alignement* (existant ou projeté) de la voie de desserte*.

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher (SDP)*
- les piscines de plein air

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes.

Dans le périmètre de l'O.A.P les constructions s'implanteront dans les zones d'emprise constructible définies dans le schéma de principes d'aménagement de l'OAP ; la bande constructible de 15 mètres ne s'applique pas.

Article UA.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions* doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le périmètre de l'OAP les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être :

- de 3 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente un mur aveugle* ou des jours de souffrance* ;
- de 5 mètres minimum, si la façade* ou le pignon* présente des ouvertures.

Les extensions des constructions* existantes peuvent :

- se faire selon les règles ci-dessus ;
- se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être de 2 mètres minimum.

Article UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

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

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions situées dans le périmètre de l'OAP
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

Dans le périmètre de l'OAP l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres à l'acrotère par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Dans le périmètre de l'OAP la hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 9 mètres à l'acrotère par rapport au sol naturel dans le cas de toiture –terrasse

La hauteur totale* des annexes* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes*.

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est la moyenne entre le point haut et le point bas, afin de respecter la pente naturelle sans création de talus.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions* existantes dès lors que leur hauteur, à la date d'approbation du P.L.U., reste inchangée.

Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux percements, pourront ne pas être imposées pour les constructions* nouvelles ou pour l'extension* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont végétalisées.

Les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon*, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront recouvertes en petites tuiles terre cuite plates traditionnelles de couleur de ton brun vieilli et nuancé, rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, à l'exclusion du noir graphique, du brun uni et des tons jaunes type « sablé champagne » ou « terre de Beauce » non uniforme (mélange de cuissons).

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, de proportion verticale de dimensions ne dépassant pas 0,78 m de large x 0,98 m. Elles seront en nombre limité (maximum une par tranche de 5 m de linéaire d'égout), axées sur les baies des étages inférieurs et situées en partie inférieure du rampant de couverture, le plus près de l'égout.

Il est possible de réaliser à la fois des ouvertures en lucarnes et des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, à condition que la somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

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

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

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

Largeur des constructions*

La largeur des pignons* doit être au plus égale à 8,00 mètres.

Il n'est pas fixé de règle dans le périmètre de l'OAP.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront rectangulaires et verticaux, de 1,3 à 1,5 fois plus hautes que larges ou dans un rapport 1/3 et 1/6.

Les menuiseries seront peintes dans un ton différent que le blanc pur et ne devront pas être de ton bois, qui n'est pas une couleur locale

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient situés à l'intérieur.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit. La couleur devra respecter la couleur des sables locaux et enduits anciens

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions* et éléments remarquables repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Pour assurer la protection des éléments bâtis remarquables, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2. Aménagement des abords des constructions*

En cas de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de l'opération et la voie publique de desserte donnant accès à la construction, le niveau bas de la construction devra être implantée au même niveau que la voie de desserte ; la construction devra être intégrée dans le talus.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres. En cas de terrain en pente et de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de la (ou des) constructions(s) et le domaine public, la hauteur du mur de soutènement constituant la clôture pourra être supérieure à la hauteur maximale autorisée.

> *En bordure des voies et des espaces publics*

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Dispositions spécifiques applicables aux murs* et éléments remarquables repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

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

> *En limite séparative*

Les clôtures entre les propriétés seront préférentiellement des clôtures perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Dispositions diverses

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Article UA.12 - STATIONNEMENT

1. Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements.

2. Nombre d'emplacements

Constructions destinées à l'habitation*

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions* inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement.

Pour les constructions* de plus de 30 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les ensembles comportant 700 m² ou plus de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 0,2 place par logement ou par tranche de 70 m² de surface de plancher*. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

Constructions destinées aux bureaux*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* destinée aux bureaux* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (SDP)*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Constructions destinées au commerce*

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Plantations

Une surface au moins équivalente à celle occupée par les places de stationnement, leurs accès et dégagements doit être conservée en pleine terre*.

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces. (cf. liste au titre VI).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste au titre VI) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (cf. listes au titre VI).

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°1 repérée aux documents graphiques du P.L.U., les constructions* devront en outre respecter les principes de paysagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les espaces paysagers protégés, en dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UA.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* (cf. liste au titre VI) en nombre équivalent.

Article UA.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Article UA.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Article UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*.

Les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les constructions destinées au commerce*.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*.

Les sous-sols.

Les carrières.

Les installations classées* soumises à autorisation.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Toute construction nouvelle est interdite.

Article UB.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions soumises à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les constructions destinées à l'artisanat* ou au bureau à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher*, qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan ou d'une profession indépendante, qu'elles s'inscrivent dans le volume principal de l'habitation, déjà existante à la date d'approbation du PLU et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions*,
- Les piscines privées de plein air.

Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement intercommunal, et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

b) Eaux pluviales : toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou directement leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif sera conçu de manière à gérer la totalité des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité majeure démontrée, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales public, s'il existe,
- en l'absence de réseau d'eaux pluviales dans l'exutoire (fossé, ruisseau) le plus proche et dans le respect de la Loi sur l'Eau (seuils soumis à déclaration ou autorisation)
- mais en aucun cas sur la voie publique.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Pour atteindre l'objectif de rejet « zéro », toutes les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales favorisant l'infiltration (puits, noues, fossés, bassins...) ou limitant l'imperméabilisation peuvent être utilisées.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* peuvent s'implanter à l'alignement* de la voie de desserte* ou en retrait de 4 mètres minimum.

Les constructions* doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres définie à partir de l'alignement* (existant ou projeté) de la voie de desserte*.

Au-delà de cette bande, seules seront autorisées :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher (SDP)*
- les piscines de plein air.

Article UB.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte

Les constructions* peuvent :

- s'implanter sur une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à :
 - 6 mètres si la façade comprend des ouvertures
 - 3 mètres si la façade est aveugle ;

En cas d'extension celle-ci peut se faire dans le prolongement de la construction existante si celle-ci ne respecte pas la distance réglementaire ci-dessus à condition de ne pas réduire le retrait par rapport aux limites séparatives*.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* existantes doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des autres limites séparatives.

3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement* des constructions* existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon* restent inchangées.

Article UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

Article UB.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions* de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur totale* des annexes* est fixée à :

- 3 mètres par rapport au sol naturel dans le cas d'annexes* dont la surface est inférieure ou égale à 12 m²
- 4 mètres par rapport au sol naturel pour les autres annexes*.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de trente centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf en cas d'utilisation judicieuse de la topographie du terrain (adaptation à un terrain en pente ...).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions* existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du P.L.U reste inchangée.

Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux percements, pourront ne pas être imposées pour les constructions* nouvelles ou pour l'extension* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

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

Elles seront en tuile plate de petit module de teinte non uniforme.

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré soit :

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

Il est possible de réaliser à la fois des ouvertures en lucarnes et des ouvertures contenues dans le plan de la toiture, à condition que la somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

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

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

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

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

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

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haute que large).

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit.

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

1. A ménagement des abords des constructions*

En cas de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de l'opération et la voie publique de desserte donnant accès à la construction, le niveau bas de la construction devra être implantée au même niveau que la voie de desserte ; la construction devra être intégrée dans le talus.

Clôtures

> En bordure d'espaces publics

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2,00 mètres. En cas de terrain en pente et de forte différence de niveau entre le terrain d'assiette de la (ou des) constructions(s) et le domaine public, la hauteur du mur de soutènement constituant la clôture pourra être supérieure à la hauteur maximale autorisée.

Les clôtures, quand elles existent, seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente,
- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

> En limite séparative

Les clôtures entre les propriétés seront préférentiellement des clôtures perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions* et éléments remarquables repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments bâtis remarquables, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Article UB.12 - STATIONNEMENT

Principes

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article. Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant, être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Ces règles s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension*, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Tout aménagement d'une construction ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée pour tout type de construction, excepté pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements.

3. Nombre d'emplacements

Constructions destinées à l'habitation*

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions* inférieures ou égales à 30 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement.

Pour les constructions* de plus de 30 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement par logement dont une sera couverte.

Pour les ensembles comportant 700 m² ou plus de surface de plancher*, il sera réalisé, en outre, 0,2 place par logement ou par tranche de 70 m² de surface de plancher*. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Les règles ci-dessus s'appliquent à toute transformation ou changement de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires.

Constructions destinées aux bureaux*

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher* destinée aux bureaux* sera consacrée au stationnement, avec un minimum d'une place par construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat*

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (SDP)*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Aires de stationnement

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Plantations

Une surface au moins équivalente à celle occupée par les places de stationnement, leurs accès et dégagements doit être conservée en pleine terre*.

Les espaces non bâtis et non concernés par des aires de stationnement doivent être traités en espace d'agrément paysager intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de ces espaces. (cf. liste au titre VI).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste au titre VI) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Lorsque la parcelle est en contact avec une zone A ou N, il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles sur la limite en contact avec la zone. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (cf. listes au titre VI).

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article UB.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* (cf. liste au titre VI) en nombre équivalent.

Article UB.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions* nouvelles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article UB.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

Article UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol ne répondant pas aux conditions fixées dans l'article UR.2

Toute construction et tout remblai, sur une bande de dix mètres minimum de part et d'autre des berges des rives et cours d'eau.

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

Toute construction nouvelle est interdite.

Article UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions*, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

L'arrachage ou le défrichement de la trame boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement ou de massifs boisés sous réserve d'être précédé d'une déclaration préalable et de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la trame boisée (rôle de réservoir biologique ou de corridor biologique selon les cas).

Article UR3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Article UR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement intercommunal et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

b) Eaux pluviales : toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou directement leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif sera conçu de manière à gérer la totalité des eaux pluviales à la parcelle. En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Pour atteindre l'objectif de rejet « zéro », toutes les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales favorisant l'infiltration (puits, noues, fossés, bassins...) ou limitant l'imperméabilisation peuvent être utilisées.

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

Article UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

Article UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions* peuvent être implantées sur les limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait, la distance entre la construction* et la limite séparative* doit être égale à 1 mètre minimum

Article UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste au titre VI) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (cf. listes au titre VI).

Article UR15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

Article UR16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone agricole A comprend un secteur A*, qui présente des qualités paysagères remarquables et est donc inconstructible.

Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur A*

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Dans toute la zone A hors secteur A*

Toute construction nouvelle qui n'est pas liée à l'exploitation agricole ou forestière, ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toute construction destinée à l'habitation dans le périmètre de danger des silos repéré au document graphique.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-48 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs* dans le cadre des articles R. 111-49, R. 111-50 et R. 111- 33 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4

Toute construction ou installation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas : aux constructions et installations liées à l'exploitation de l'autoroute, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Toute construction nouvelle est interdite.

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

Toute construction nouvelle est interdite.

Dispositions applicables de part et d'autre de l'autoroute A4 au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article A.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur A*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne puissent pas être implantées en d'autres lieux et qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans toute la zone A hors secteur A*

Les constructions destinées à l'habitation* à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, qu'elles soient implantées en continuité du bâti agricole et utilisent le même accès routier.

- qu'il s'agisse de l'aménagement ou d'une extension des constructions* existantes au plus égale à 20% de surface de plancher (SDP)* supplémentaire sans création de nouveau logement, ainsi que de la création d'annexes* inférieures à 12 m².

Les changements de destination des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement hôtelier sans compromettre l'activité agricole.

Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions*,
- Les piscines privées de plein air.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

- Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse d'impératifs de sécurité.

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

L'arrachage ou le défrichement de la trame boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement ou de massifs boisés sous réserve d'être précédé d'une déclaration préalable et de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la trame boisée (rôle de réservoir biologique ou de corridor biologique selon les cas).

Dispositions applicables de part et d'autre de l'autoroute A4 au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

Sont autorisées les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Ou qu'il s'agisse de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

La voie de desserte, le cas échéant, et ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

Dispositions spécifiques applicables aux cheminements piétonniers repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les cheminements piétonniers repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation piétonne ou cycle dominante...). Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement intercommunal et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Cette disposition s'applique aux constructions* nouvelles et aux extensions*; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions* et agrandissements, ne seront pas admis.

b) Eaux pluviales : toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou directement leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif sera conçu de manière à gérer la totalité des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité majeure démontrée, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales public, s'il existe,
- en l'absence de réseau d'eaux pluviales dans l'exutoire (fossé, ruisseau) le plus proche et dans le respect de la Loi sur l'Eau (seuils soumis à déclaration ou autorisation)
- mais en aucun cas sur la voie publique.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Pour atteindre l'objectif de rejet « zéro », toutes les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales favorisant l'infiltration (puits, noues, fossés, bassins...) ou limitant l'imperméabilisation peuvent être utilisées.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

Article A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront soit à l'alignement* soit en retrait des voies* et emprises publiques. En cas de retrait*, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions s'implanteront en limite séparative* ou en retrait.

En cas de retrait la marge de recul* sera au moins égale à la hauteur de la façade* de la construction* ($L = H$).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront soit en limites* soit en retrait. En cas de retrait*, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Article A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Toutes constructions*, à l'exception des constructions destinées à l'habitation****

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Constructions destinées à l'habitation*

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 10 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

Dans le cas de l'aménagement et de l'extension de constructions* existantes, la hauteur totale* devra respecter celle de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Aspect extérieur des constructions***

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, pourront ne pas être imposées pour les constructions* nouvelles ou pour l'extension* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Elles seront de couleur foncée.

Parements* extérieurs

Les bâtiments seront de teinte foncée.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions* et éléments remarquables repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments bâtis remarquables, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son

architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.

- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

2. Aménagement des abords des constructions*

Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Elles devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

3. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Article A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature devra être assuré en dehors de la voie publique.

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou de service doivent être traités en espaces d'agrément paysagers, au minimum engazonnés, et intégrant des plantations mixtes (arbres*, arbustes...) d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* (cf. liste au titre VI).

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste au titre VI) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (cf. listes au titre VI).

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole*

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*(cf. liste au titre VI), doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole*.

Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5.2 du P.L.U

Les espaces boisés classés* identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5.2 du P.L.U

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5.2 du P.L.U :

En dehors des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières définies à l'article A.2, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* (cf. liste au titre VI) en nombre équivalent.

Ils doivent être conservés en pleine terre*.

Article A.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions* nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Article A.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend deux secteurs :

- Le secteur NI est potentiellement mutable pour accueillir un projet de tourisme vert.
- Le secteur Nzh est pour partie concerné par un site Natura 2000.

La zone N et les secteurs NI et Nzh sont pour partie soumis au Plan de Surface Submersible, valant PPRI, servitude d'utilité publique joint en annexe du PLU.

Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N en dehors des secteurs NI et Nzh

Toutes constructions et occupations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

Dans les secteurs NI et Nzh

- Toute construction nouvelle à l'intérieur d'une bande de 10 mètres mesurés de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des cours d'eau, des mares et des zones humides
- Les comblements, affouillements, exhaussements, drainage et dépôts divers
- L'imperméabilisation des sols
- Le défrichement ou la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités de la zone

Dans toute la zone

Dispositions applicables de part et d'autre de l'autoroute A4 au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Article N.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N en dehors des secteurs NI et Nzh

L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'y ait pas d'extension et sans changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Dans les secteurs NI et Nzh

- les constructions, aménagement et installations nécessaires à l'entretien des zones humides, des cours d'eau, des mares et de leurs berges à condition de respecter l'équilibre du milieu
- les constructions, aménagement et installations nécessaires à la gestion du risque d'inondation à condition de respecter l'équilibre du milieu
- les aménagements légers nécessaires à l'ouverture au public de ces milieux, à condition de respecter l'équilibre du milieu et de concevoir des aménagements réversibles (retour possible du site à l'état naturel)

Dans le site Natura 2000 repéré au document graphique sont autorisées sous condition :

- Les opérations prévues par le document d'objectifs (DOCOB) de la zone Natura 2000 des Boucles de la Marne
- Les opérations devant faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L.414-4 du code de l'environnement, sous réserve de l'obtention de leur autorisation par l'autorité compétente.

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

L'arrachage ou le défrichement de la trame boisée, qu'il s'agisse d'arbre isolé, d'alignement ou de massifs boisés sous réserve d'être précédé d'une déclaration préalable et de ne pas porter atteinte à l'intégrité de la trame boisée (rôle de réservoir biologique ou de corridor biologique selon les cas).

Dispositions spécifiques applicables aux constructions* et éléments remarquables repérés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Pour assurer la protection des éléments bâtis remarquables, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dispositions applicables de part et d'autre de l'autoroute A4 au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme

Sont autorisées les constructions ou installations à condition qu'elles soient liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Ou qu'il s'agisse de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Dans toute la zone en application des Plans des Surfaces Submersibles :

Dans toutes les zones des PSS l'établissement ou la modification de digues, remblais, dépôts de matières encombrantes, excavations effectuées pour l'extraction de matériaux, clôtures, plantations, constructions, murs, haies ou de tous autres ouvrages susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible le champ des inondations doit faire l'objet de la déclaration préalable prescrite par l'article 50 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure. Sont soumis en outre à déclaration préalable :

Dans les zones A du PSS :

- La réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public dont l'implantation en zone A de grand écoulement est une nécessité sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre, en œuvre par le pétitionnaire
- Les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas d'augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas de gêne à l'écoulement des eaux
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de l'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

Dans les zones B du PSS :

- La réalisation d'équipements et des opérations d'urbanisation sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur l'écoulement et les mesures compensatoires nécessaires à mettre, en œuvre par le pétitionnaire ;
- Les remblaiements sur l'emprise au sol des constructions individuelles et leurs voies d'accès sous réserve d'aménagements permettant d'assurer la libre circulation de l'eau ;
- Les constructions et aménagements en rapport avec l'exploitation et l'usage de l'eau, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à ne pas aggraver la situation existante.

Article N.3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règles.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement intercommunal et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Cette disposition s'applique aux constructions* nouvelles et aux extensions* ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions* et agrandissements, ne seront pas admis.

b) Eaux pluviales : toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou directement leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif sera conçu de manière à gérer la totalité des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité majeure démontrée, les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales public, s'il existe,
- en l'absence de réseau d'eaux pluviales dans l'exutoire (fossé, ruisseau) le plus proche et dans le respect de la Loi sur l'Eau (seuils soumis à déclaration ou autorisation)
- mais en aucun cas sur la voie publique.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Pour atteindre l'objectif de rejet « zéro », toutes les techniques de gestion alternatives des eaux pluviales favorisant l'infiltration (puits, noues, fossés, bassins...) ou limitant l'imperméabilisation peuvent être utilisées.

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés a minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure sera enterrée, sauf nécessité liée à l'exploitation et à l'entretien justifiée.

Article N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement* de 6 mètres minimum.

Ces règles pourront être adaptées en raison du respect du caractère patrimonial du site ou lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions* existantes.

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée)

Les constructions* peuvent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de tout point de la construction à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte considéré doit être au minimum égale 3,5 mètres minimum.

2. Implantation par rapport aux autres limites séparatives*

Les constructions* doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 mètres des autres limites de propriété.

3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions* existantes.

Article N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de l'assiette foncière.

Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions* ne doit pas excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures en pente,
- 7 mètres par rapport au sol naturel dans le cas de toitures-terrasses.

Ces règles pourront être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Aspect extérieur des constructions*

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, pourront ne pas être imposées pour les constructions* nouvelles ou pour l'extension* et l'aménagement des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Elles seront de couleur foncée.

Parements* extérieurs

Les bâtiments seront de teinte foncée.

2. Aménagement des abords des constructions*

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* doublées ou non de grillage.

Elles devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

3 Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Article N.12 - STATIONNEMENT

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

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Plantations

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière.

Les plantations existantes, notamment les arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* (cf. liste au titre VI). Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste au titre VI) est interdite.

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (listes au titre VI).

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole*

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres* de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*, doit être maintenue, remplacée ou créée aux abords directs de la construction destinées à l'exploitation agricole.

Dans les Espaces Boisés Classés repérés au titre des articles L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

Les espaces boisés classés* identifiés sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.

Article N.15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

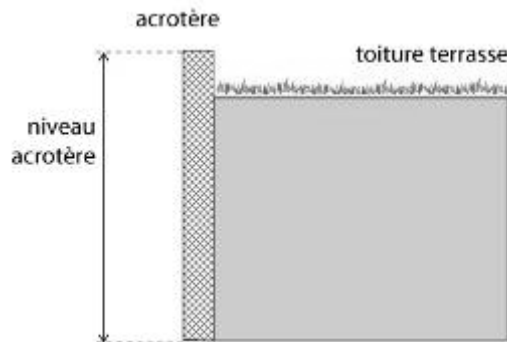
Article N.16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES
--

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : LEXIQUE

ACROTÈRE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.

**ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...). Les garages ne sont pas compris dans les annexes.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit par surélévation* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

ARBRE

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement* dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

COMBLE

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

CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Toute construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ayant une existence physique et une existence légale.

DESTINATIONS DES LOCAUX

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

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera, mais aussi les cottages et appartements créés pour l'usage touristique dans le cadre d'un complexe touristique.

Sont assimilés à de l'hébergement hôtelier, au titre du présent règlement, les locaux d'hébergement liés au fonctionnement d'un complexe touristique comme les loges de gardien...

Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Sont assimilés à des bureaux, au titre du présent règlement, les professions médicales et paramédicales de type laboratoire d'analyses, professions libérales médicales, ainsi que les autres professions libérales de type architecte, avocat, notaire, expert comptable, etc.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

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

Construction destinée à l'hébergement touristique

On entend par hébergement touristique toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, les campings, hébergement en meublés de courte durée, résidence tourisme...

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS :

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception dans le cadre d'un permis de construire à titre précaire.

Conformément à l'article L152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

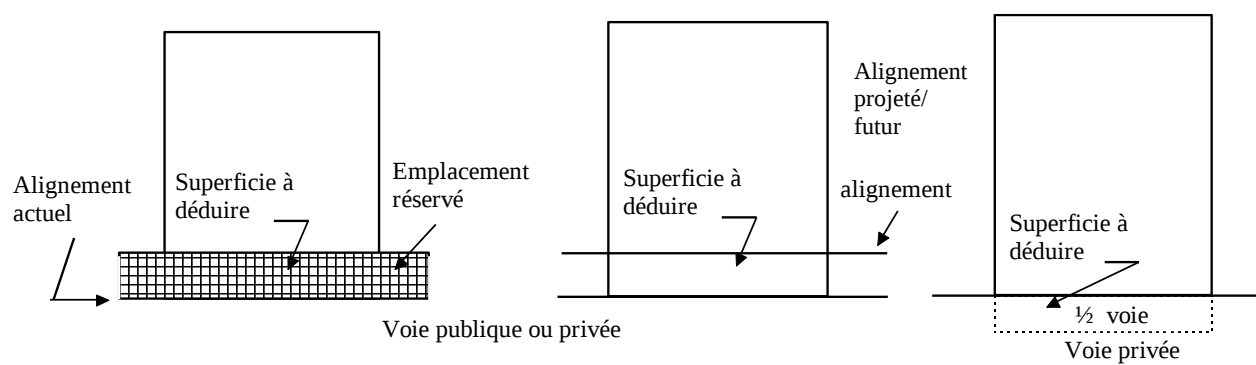
EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) est 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

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface du terrain.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES :

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES

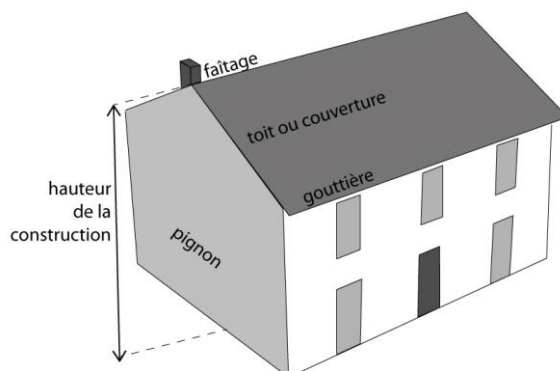
Voir la liste présentée au titre VII du présent règlement.

FACADE :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel*.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

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

INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE):

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

JOUR DE SOUFFRANCE

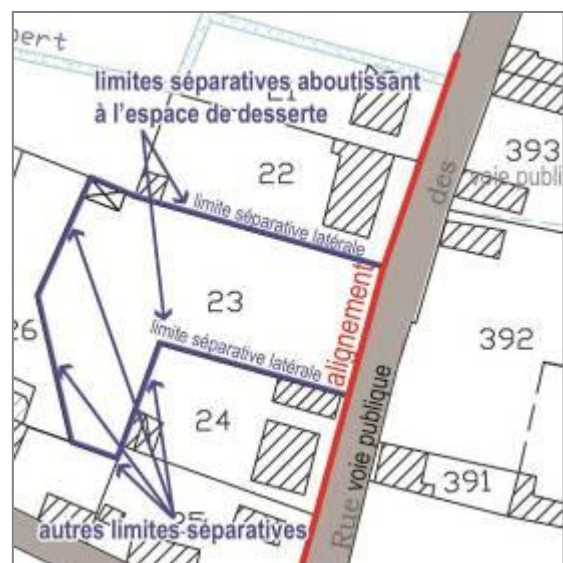
Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées* (alignement*).

Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



MARGE DE REcul

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

PAReMENT :

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

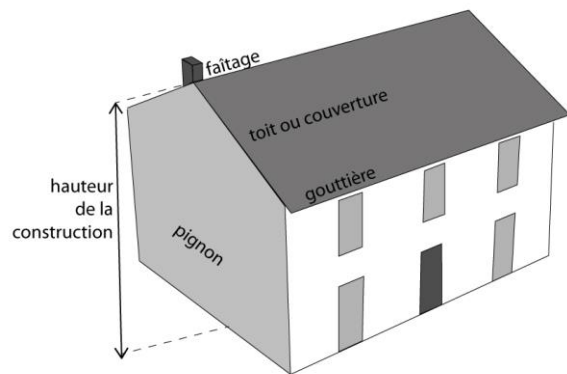
PATRIMOINE BATI REMARQUABLE :

Les documents graphiques du règlement identifient les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture), espaces publics, monuments, sites et secteurs que le PLU protège, met en valeur ou requalifie en application de L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le titre VII du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLU et précise leur localisation.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLEINE TERRE :**

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

SAILLIES :

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

SURELEVATION

La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

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

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

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ... La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable ; elle correspond une annexe à la construction principale.

VOIES DE DESSERTE PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics. Les voies privées internes aux opérations ne sont pas considérées comme des voies de desserte.

VUE

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

**TITRE VI :
LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES
AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES
LISTE DES ESSENCES INVASIVES OU
EXOTIQUES PROSCRITES**

LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES DES ZONES UA, UB, A ET N

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement pour préserver le caractère local dans toutes les zones UA, UB, A et N (sauf Nzh et NI). Ces essences sont les suivantes :

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
<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>	Bourdaine	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des 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

Ainsi que les lianes suivantes :

- **Lierre** (*Hedera helix*)
- **Chèvrefeuille des bois** (*Lonicera periclymenum*)
- **Clématite des haies** (*Clematis vitalba*)
- **Gesse sauvage** (*Lathyrus sylvestris*)
- **Ronce des bois** (*Rubus fruticosus*)

Source : Seine-et-Marne Environnement

LISTE DES ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES DES ZONES Nzh et NI

Liste des espèces végétales préconisées dans le cas de zones humides (zonage Nzh et NI ainsi que toute zone humide découverte non recensée) :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Type de milieu humide	Particularités
Barbarée commune	<i>Barbarea vulgaris</i>	Mégaphorbiaies*	Eutrophiles*
Liseron des haies	<i>Calystegia sepium</i>		
Chardon crépu	<i>Carduus crispus</i>		
Cabaret des oiseaux	<i>Dipsacus fullonum</i>		
Epilobe hérissé	<i>Epilobium hirsutum</i>		
Epilobe à tige carrée	<i>Epilobium tetragonum</i>		
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>		
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>		
Millepertuis à quatre ailes	<i>Hypericum tetrapterum</i>		
Céraiste aquatique	<i>Myosoton aquaticum</i>		
Scrophulaire aquatique	<i>Scrophularia auriculata</i>		
Cirse maraîcher	<i>Cirsium oleraceum</i>		Mésotrophiles*
Cirse des marais	<i>Cirsium palustre</i>		
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>		
Epiastre des marais	<i>Stachys palustris</i>		
Pigamon jaune	<i>Thalictrum flavum</i>		
Reine-des-prés	<i>Filipendula ulmaria</i>		
Consoude officinale	<i>Symphytum officinale</i>	Tourbières*	
Valériane officinale	<i>Valeriana officinalis</i>		
Gaillet des fanges	<i>Galium uliginosum</i>		
Lotier des fanges	<i>Lotus pedunculatus</i>		
Renoncule petite-douve	<i>Ranunculus flammula</i>		
Succise des prés	<i>Succisa pratensis</i>		
Potentille des oies	<i>Potentilla anserina</i>	Prairies*	Européennes, hygrophiles*
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>		
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>		
Patience agglomérée	<i>Rumex conglomeratus</i>		
Patience crépue	<i>Rumex crispus</i>		
Gaillet des marais	<i>Galium palustre</i>		Européennes, hygrophiles* longuement inondables
Lysimachie nummulaire	<i>Lysimachia nummularia</i>		
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i>		
Menthe des champs	<i>Mentha arvensis</i>		
Renouée amphibie	<i>Polygonum amphibium</i>		
Trèfle fraise	<i>Trifolium fragiferum</i>		Médioeuropéennes, hygrophiles* de niveau topographique moyen, psychrophiles*
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>		
Epilobe à petites fleurs	<i>Epilobium parviflorum</i>		
Menthe à feuilles rondes	<i>Mentha suaveolens</i>		
Pulicaire dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>		
Silène fleur-de-coucou	<i>Silene flos-cuculi</i>		

Source : D'après Seine-et-Marne Environnement

Mégaphorbaie : Formation végétale constituée de grandes herbes, généralement des Dicotylédones à larges feuilles, se développant sur des sols riches et humides

Tourbière : Etendue marécageuse dont le sol est constitué en majeure partie de matière végétale peu décomposée (tourbe) et comportant des végétations spécialisées très caractéristiques

Prairie : Formation végétale herbacée, fermée, dense et haute, de biomasse plus importante qu'une pelouse et généralement riche en Poacées.

Eutrophile : qui aime les milieux riches à très riches en éléments nutritifs assimilables

Mésotrophile : qui aime les milieux moyennement riches en éléments nutritifs assimilables

Hygrophile : qui se développe dans des milieux humides en permanence et qui nécessite de grande quantité d'eau pour se développer

Psychrophile : qui est capable de survivre à des températures froides

LISTE DES ESSENCES INVASIVES OU EXOTIQUES PROSCRITES

Les espèces suivantes, d'ores et déjà présentes en Ile-de-France, sont à strictement à proscrire :

Erable negundo	<i>Acer negundo</i> L.
Ailanthé	<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle
Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.
Armoise des Frères Verlot	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte
Azolla fausse-fougère	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.
Bident à feuilles connées, Bident soudé	<i>Bidens connata</i> Willd.
Bident à fruits noirs ; Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i> L.
Barbon Andropogon	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter
Brome purgatif	<i>Bromus catharticus</i> Vahl
Arbre à papillon, Buddleja du père David	<i>Buddleja davidii</i> Franchet
Chénopode fausse Ambroisie	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.
Érigéron crépu	<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.
Orpin de Helms	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne
Souchet vigoureux, Souchet robuste	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.
Elodée du Canada	<i>Elodea canadensis</i> Michaux
Elodée à feuilles étroites	<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John
Epilobe cilié	<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.
Topinambour	<i>Helianthus tuberosus</i> L.
Hélianthe vivace	<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.
Hydrocotyle fausse renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.
Impatience de Balfour	<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.
Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i> Meerb
Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i> DC.
Grand lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i> H.B.K.
Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven
Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt
Onagre bisannuelle	<i>Oenothera biennis</i> gr.
Oxalis pied-de-chèvre	<i>Oxalis pes-caprae</i>
Paspale dilaté	<i>Paspalum dilatatum</i> Poirét
Laurier-cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai
Renouée de Bohême	<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub
Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.
Patience à crêtes	<i>Rumex cristatus</i> DC.
Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i> DC.
Solidage du Canada	<i>Solidago canadensis</i> L.
Solidage glabre	<i>Solidago gigantea</i> Aiton
Sporobole fertile	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.
Consoude hérissée	<i>Symphytum asperum</i> gr.
Lampourde glouteron	<i>Xanthium strumarium</i> gr.

Les espèces suivantes, encore non identifiées en Ile-de-France, sont également strictement à proscrire :

Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes	<i>Acacia dealbata</i> Willd.
Mimosa à feuilles de Saule	<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.
Aristolochie toujours verte, Aristolochie élevée	<i>Aristolochia sempervirens</i> L.
Aster de jardin, Aster de Virginie	<i>Aster novi-belgii</i> gr.
Aster écailleux	<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.
Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione	<i>Baccharis halimifolia</i> L.
Alysson blanc	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.
Ficoïde à feuilles en sabre, Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus
Ficoïde doux, Griffe de sorcière, Figuier des Hottentots	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.
Cenchrus	<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis
Vergerette de Sumatra	<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker
Herbe de la Pampa, Roseau à plumes	<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner
Cotule Pied-de-corbeau	<i>Cotula coronopifolia</i> L.
Cytise blanc, Cytise à fleurs nombreuses	<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet
Genêt strié, Cytise strié	<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.
Egéria	<i>Egeria densa</i> Planchon
Lenticule à turion	<i>Lemna turionifera</i> Landolt
Lindernie fausse-gratiolle, Fausse Gratiolle	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i> L.
Arbre des Hottentots	<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.
Oseille à feuilles en coin, Rumex	<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.
	<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard

Source : Seine-et-Marne Environnement

Par ailleurs, il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles telles que les **Thuya**, le **Laurier du Portugal**, le **Cotoneaster** très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique.

ANNEXE

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme

La liste des emplacements réservés précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires est portée sur les documents graphiques, pièce n°5.2 du dossier de P.L.U, conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.