

Mairie de Marles-en-Brie
Place de la Mairie
77 610 Marles-en-Brie

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MARLES-EN-BRIE 4- REGLEMENT



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation
du Conseil Municipal en
date du : 17/02/2020*

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	6
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
MENTIONS GRAPHIQUES	8
RAPPEL DES TEXTES.....	9
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	10
ZONE UA.....	10
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	11
UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	12
UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	13
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles	13
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	14
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives...	15
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	16
UA9 - L'emprise au sol des constructions	16
UA10 - La hauteur maximale des constructions	17
UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	18
UA12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	21
UA13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	22
UA14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	22
UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	22
UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	23
ZONE UB	24
UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites	24
UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	25
UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	26
UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	27
UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles	27
UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	28

UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	29
UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
UB9 - L'emprise au sol des constructions	30
UB10 - La hauteur maximale des constructions.....	31
UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	32
UB12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	35
UB13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	36
UB14 - Le coefficient d'occupation du sol	36
UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	37
UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	37
ZONE UE.....	38
UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites	38
UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	39
UE3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	40
UE4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	41
UE5 - La superficie minimale des terrains constructibles	41
UE6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	42
UE7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives....	42
UE8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	43
UE9 - L'emprise au sol des constructions	43
UE10 - La hauteur maximale des constructions.....	43
UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	44
UE12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	47
UE13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	47
UE14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	47
UE15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	48
UE16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	48
ZONE UX	49

UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites	49
UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	49
UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	50
UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	51
UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles.....	51
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	52
UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	52
UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	53
UX9 - L'emprise au sol des constructions.....	53
UX10 - La hauteur maximale des constructions	53
UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	54
UX12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	55
UX13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	56
UX14 - Le coefficient d'occupation du sol	56
UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	56
UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	57
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	58
ZONE A	58
A1 - Occupations et utilisations du sol interdites	58
A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	59
A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	60
A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	61
A5 - La superficie minimale des terrains constructibles	61
A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	62
A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	62
A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	63
A9 - L'emprise au sol des constructions	63
A10 - La hauteur maximale des constructions	63
A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	64

A12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	66
A13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	66
A14 - Le coefficient d'occupation du sol défini.....	67
A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	67
A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	68
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	69
ZONE N	69
N1 - Occupations et utilisations du sol interdites	69
N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	70
N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	71
N4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	71
N5 - La superficie minimale des terrains constructibles	72
N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	72
N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	73
N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
N9 - L'emprise au sol des constructions	73
N10 - La hauteur maximale des constructions	73
N11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	73
N12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	74
N13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	74
N14 - Le coefficient d'occupation du sol défini.....	75
N15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	75
N16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	75
TITRE V - ANNEXES	76

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1, alinéa 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de MARLES-EN-BRIE.

Rappel : Article L.123-5, alinéa 1 et 2 du code de l'urbanisme :

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous **travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** dans le règlement et document graphique du présent local d'urbanisme.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-5, alinéa 1 et 2 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations au titre du droit des sols peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles et ou incendie protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations au titre du droit des sols peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent les autorisations au titre du droit des sols.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage (documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire le long des anciennes rues,
- **La zone UB** correspond au tissu urbain périphérique de la zone urbaine ancienne,
- **La zone UE** correspond à la zone urbaine liée aux équipements collectifs,
- **La zone UX** correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

2- La zone agricole, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice A. Deux secteurs, Av et Ax sont instaurés, Av pour l'espace pour les gens du voyage, et Ax pour les activités économiques préexistantes à la date d'approbation du PLU.

3 - La zone naturelle, équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des rus, et des espaces boisés classés.

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles (Supprimé depuis la loi ALUR)
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) (Supprimé depuis la loi ALUR)
- Article 15 : Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1, alinéa 1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; « *En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable est requise sauf pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*
 - *Des arbres dangereux, chablis ou morts,*
 - *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
 - *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,*
 - *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*
- **Les lisières de 50 mètres** de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares en application de l'article L.130-1, alinéa 2,
- **des Emplacements Réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et L.123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage,
- **Protection paysagère d'ordre écologique** au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'urbanisme,

RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

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

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres

L'espace boisé classé (EBC) est constitué des bois, des forêts, des parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés sur le règlement graphique. Le classement d'un EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (L.130-1 du CU).

Cependant la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF (page 40 et 41) :

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

Les divisions

Article R.123-10-1 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

La zone UA est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie),

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UA :

1.1 Les constructions à destination d'industrie,

1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2,

1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,

1.4 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2,

1.5 Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2,

1.6 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs,

1.7 Les dépôts de matériaux ou de déchets,

1.8 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,

1.9 Les garages en sous-sol sont interdits,

1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connue délimitée sur une superficie de plus de 1000 m² dont :

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

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone UA :

2.1 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers non compatibles avec la présence de l'habitat,

2.2 Les annexes à condition qu'elles ne soient pas liées à l'usage d'habitation,

2.3 Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative,

2.4 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone,

2.5 Les sous-sols sont autorisés mais la construction doit être adaptée aux résultats d'un sondage de sol préalable,

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

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

2.7 Dans les secteurs repérés par une prescription d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des orientations particulières contenues dans le document 3.0 OAP.

UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères.

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées existantes ou à créer ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La largeur des accès est fixée :

- à 3 mètres minimum pour les accès d'une longueur d'appendice inférieur ou égale à 5 mètres,
- à 5 mètres minimum, sur toute la longueur de l'accès, pour les accès d'une longueur d'appendice supérieur à 5 mètres,
- les accès nouveaux d'une longueur d'appendice supérieur à 8 mètres sont interdits.

3.3 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise,

3.4 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (se conformer à la réglementation en vigueur),

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer situées en zone constructible,

6.2 Les façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 15m par rapport à la voie de desserte publique ou privée existante ou à créer située en zone constructible,

6.3 Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée depuis la voie de desserte publique ou privée, seules les annexes isolées sont autorisées,

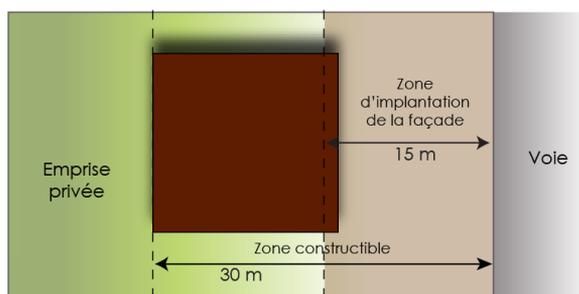
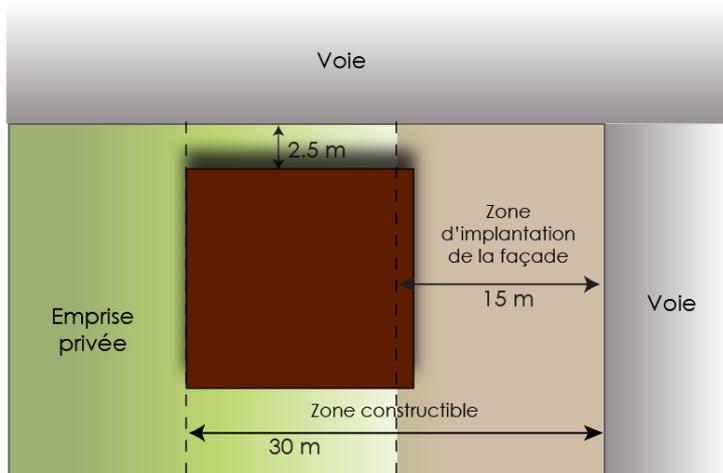
6.4 Les façades des constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie ou, avec un retrait maximum de 15 mètres, mesuré à partir de la voie de desserte publique ou privée existantes ou à créer,

6.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement ou avec un retrait supérieur à 15 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres,

6.6 Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, l'alignement ou un retrait maximum de 15 mètres doit être respectée par rapport à l'une des voies publiques ou privées et en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'autre voie publique ou privée,

6.7 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

6.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

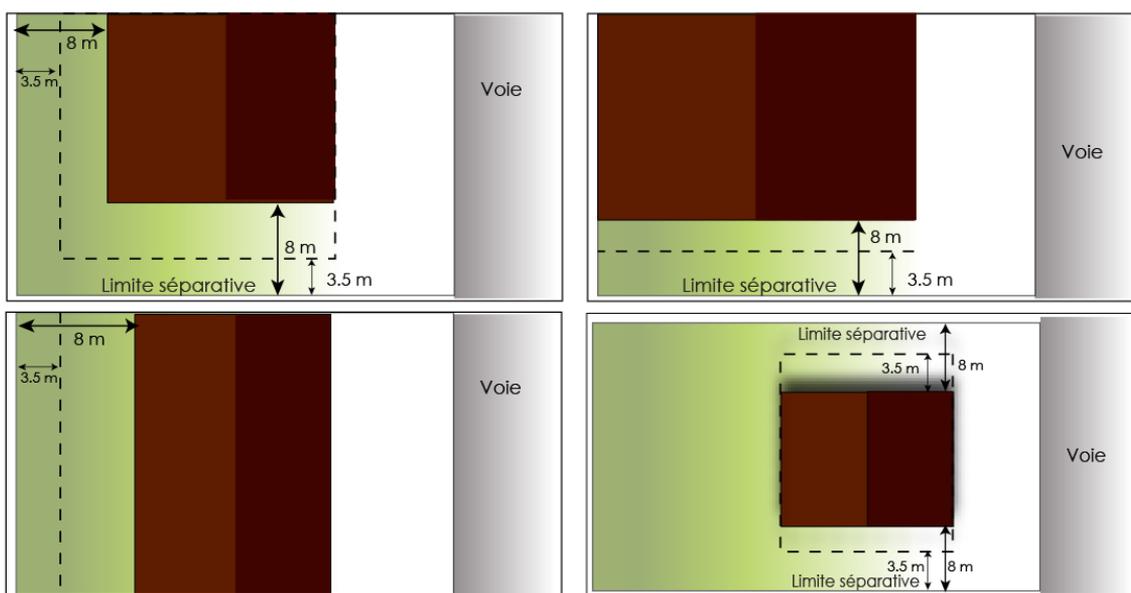


UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en recul des limites séparatives en respectant un recul d'au moins 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture uniquement en rez-de-chaussée.

Différents scénarios



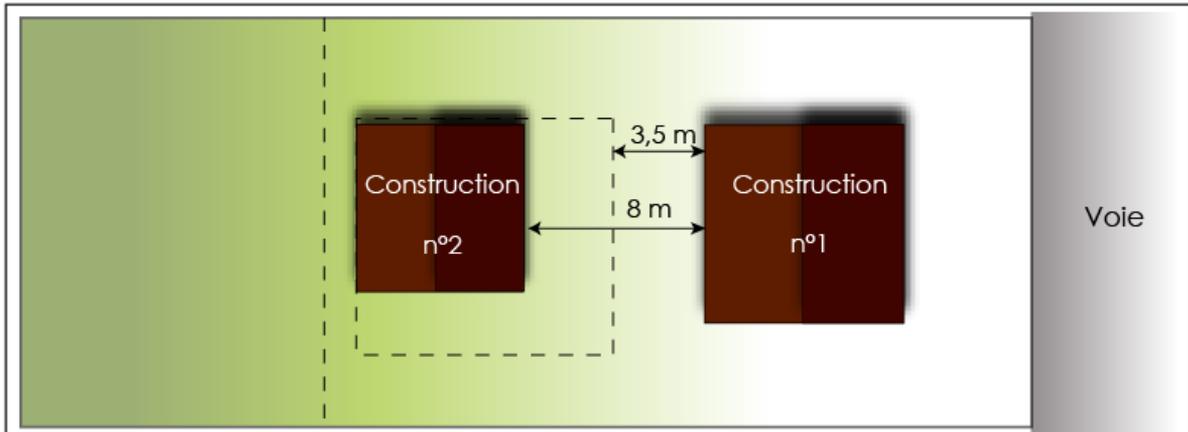
7.2 Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives,

7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 3,5 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture en rez-de-chaussée, sur au minimum une construction,



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

UA9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

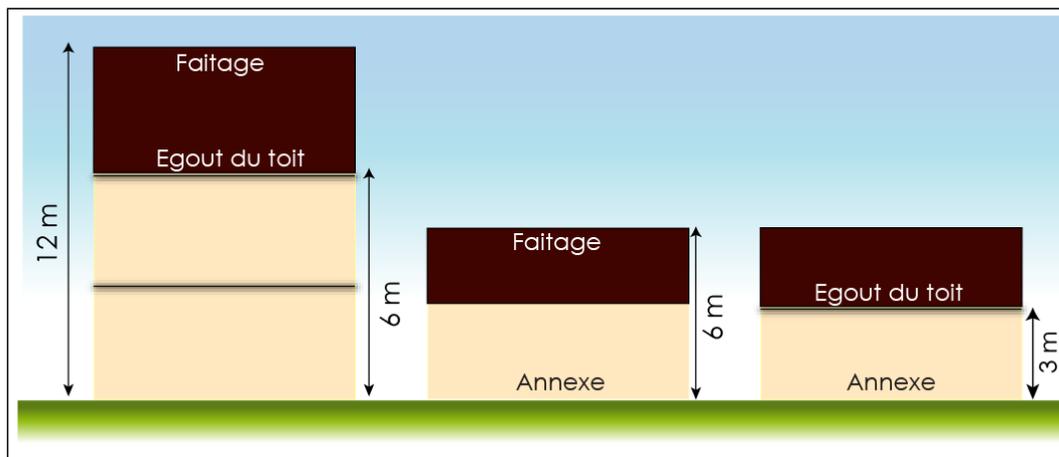
9.2 L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne pourra excéder 65% de la superficie de l'unité foncière,

9.3 L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière,

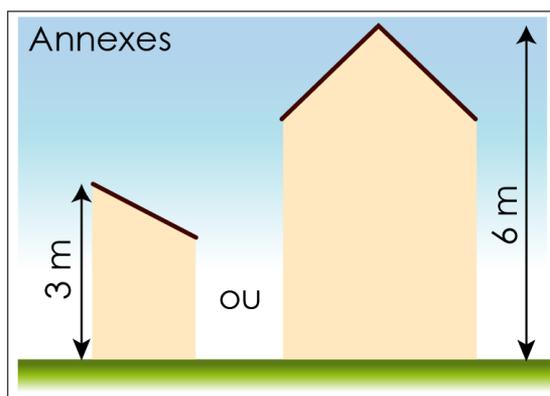
9.4 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant.

UA10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+C, mesurée depuis le terrain naturel et respecter 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 12 mètres au faîtage,



10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit sans dépasser 6 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes, et 3 mètres au faîtage en cas de toiture à une seule pente,



10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, notamment de type châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les constructions et installations, par leur nature, leur volume ou leur aspect, doivent être compatibles avec le caractère du voisinage. Les constructions, installations et les terrains non bâtis doivent être en harmonie avec le paysage de la zone, ou du secteur, et être entretenus pour ne pas porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité publique,

11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation,

11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant,

11.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
- les vitrines des commerces,
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines,
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

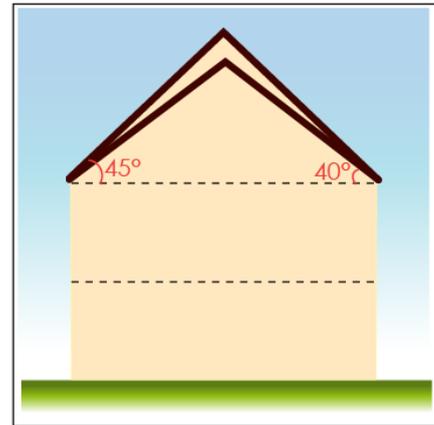
11.5 Toitures :

11.5.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 40° et 45°,

11.5.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 40° et 45°.

Une pente inférieure à 40° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes,

11.5.3 En cas de débords sur pignons, ils ne doivent pas excéder 50 centimètres et ne sont pas autorisés en cas d'implantation sur les limites séparatives,



11.5.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture,

11.5.5 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...),

11.5.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.).

11.6 Matériaux et coloration

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

11.6.2 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe en plus de la couleur blanche,

11.6.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

11.7 Volets

11.7.1 Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie,

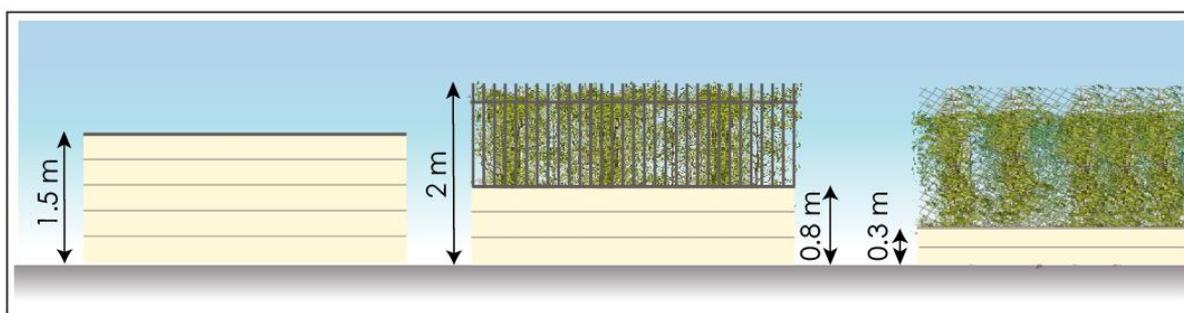
11.7.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m,

11.8 Clôture

11.8.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,

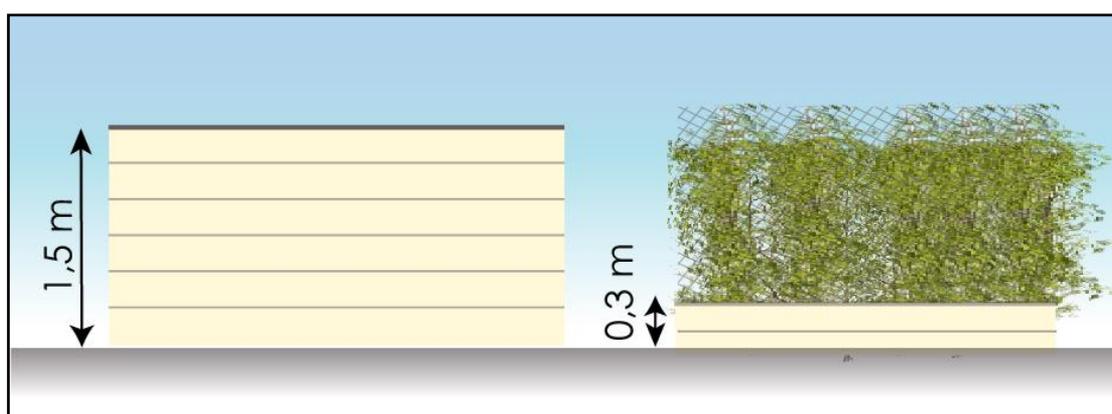
11.8.2 Les clôtures sur voie principale peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0,30 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.8.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1,5 mètre minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- D'un soubassement d'une hauteur de 0,30 mètre (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit), surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.8.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UA12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération,

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,80 m de largeur,

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions énumérées aux paragraphes ci-après du présent article,

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé,

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements,

12.6 Dans le cas d'une division en plusieurs logements il sera exigé en plus des places exigées pour les logements, une place visiteur pour trois logements créés,

12.7 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement,

12.8 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.9 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.10 Pour les constructions à destination de commerce, il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement en dessous de 50 m² de Superficie de Plancher. Au-delà des 50m² il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50m²,

12.11 Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction :

- du besoin induit par les constructions,
- et les possibilités de stationnement dans les quartiers avoisinants.

UA13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places,

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière,

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire,

13.4 En cas d'opération d'aménagement, il devra être prévu un local poubelle dimensionné au nombre de logements.

UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UB

La zone UB correspond au tissu pavillonnaire récent, l'urbanisation s'est opérée sous la forme de lotissements venus épaissir la trame bâtie existante.

La zone UB est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie),
- Une protection paysagère au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'urbanisme.

La zone UB compte un secteur UBa à destination d'habitat.

UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UB :

- 1.1 Les constructions à destination d'industrie,
- 1.2 Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2,
- 1.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- 1.4 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2,
- 1.5 Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2,
- 1.6 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs,
- 1.7 Les garages en sous-sol sont interdits,
- 1.8 Les dépôts de matériaux ou de déchets,
- 1.9 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus, ne respectant pas les conditions de l'article UB2,
- 1.10 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus, ne respectant pas les conditions de l'article UB2,
- 1.11 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connue délimitée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un orniérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone UB :

2.1 Les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de dangers non compatibles avec la présence de l'habitat,

2.2 Les annexes à condition qu'elles ne soient pas liées à l'usage d'habitation,

2.3 Les sous-sols sont autorisés mais la construction doit-être adaptée aux résultats d'un sondage de sol préalable,

2.4 Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative,

2.5 Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone,

2.6 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, rus, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau, rus, et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux,

2.7 La modification des éléments de «paysage à protéger d'ordre écologique» en vertu de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 13.

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

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

2.9 Dans les secteurs repérés par une prescription d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des orientations particulières contenues dans le document 3.0 OAP.

UB3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées existantes ou à créer ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,

La largeur des accès est fixée :

- à 3 mètres minimum pour les accès d'une longueur d'appendice inférieur ou égale à 5 mètres,
- à 5 mètres minimum, sur toute la longueur de l'accès, pour les accès d'une longueur d'appendice supérieur à 5 mètres,
- les accès nouveaux d'une longueur d'appendice supérieur à 8 mètres sont interdits.

3.3 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise,

3.4 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (se conformer à la réglementation en vigueur),

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

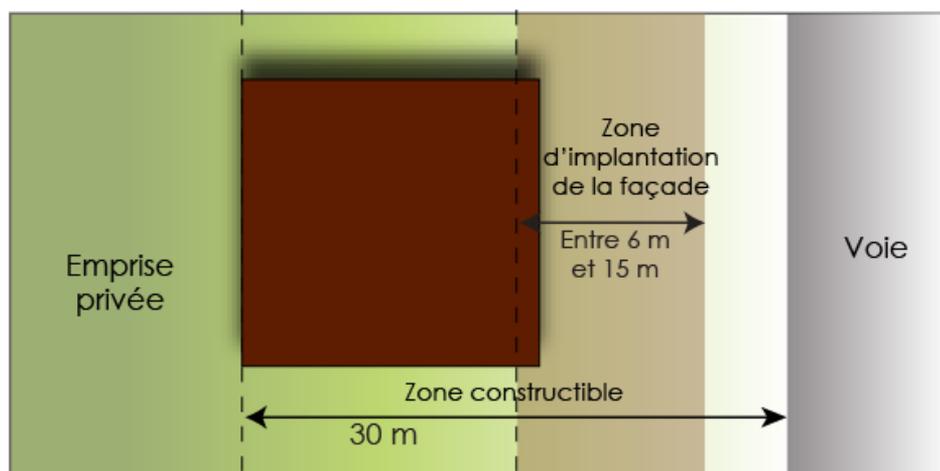
UB5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UB6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer situées en zone constructible,

6.2 Les façades des constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 6 m et 15 m par rapport à la voie de desserte publique ou privée existante ou à créer située en zone constructible,

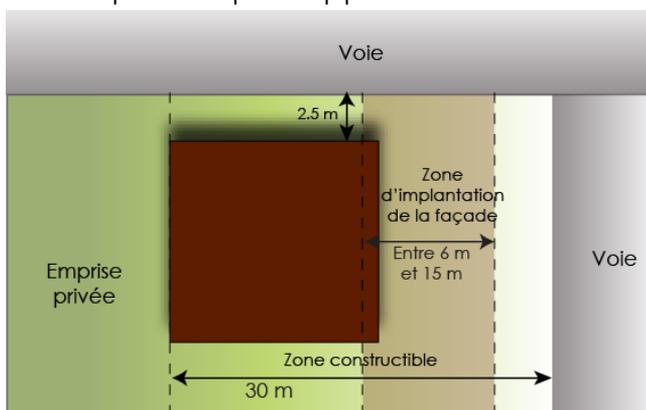


6.3 Au-delà de la bande de 30 mètres, mesurée depuis la voie de desserte publique ou privée, seules les annexes isolées sont autorisées,

6.4 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement ou avec un retrait supérieur à 15 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres,

6.5 Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 6 mètres et maximum de 15 mètres doit être respectée par rapport à l'une des voies publiques ou privées et en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'autre voie publique ou privée,

6.6 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,



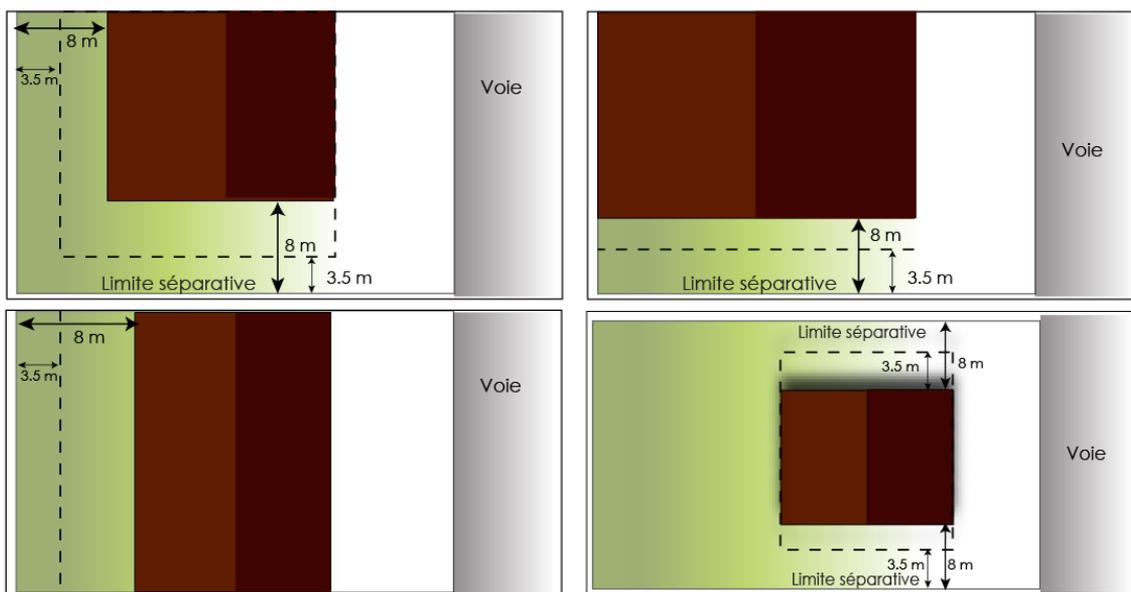
6.7 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

UB7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en recul des limites séparatives en respectant un recul d'au moins 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture uniquement en rez-de-chaussée.

Différents scénarios



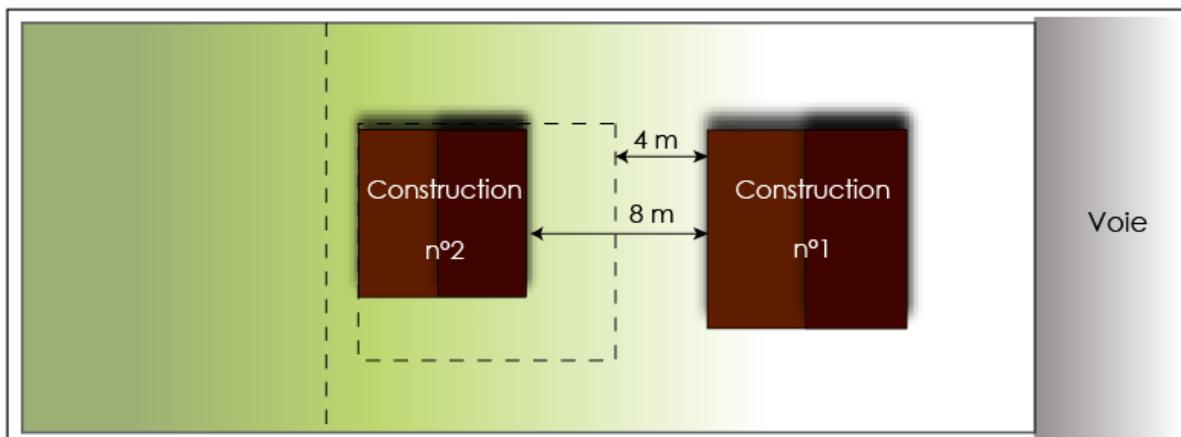
7.2 Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives,

7.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

UB8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture en rez-de-chaussée, sur au minimum une construction,



8.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme,

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,

UB9 - L'emprise au sol des constructions

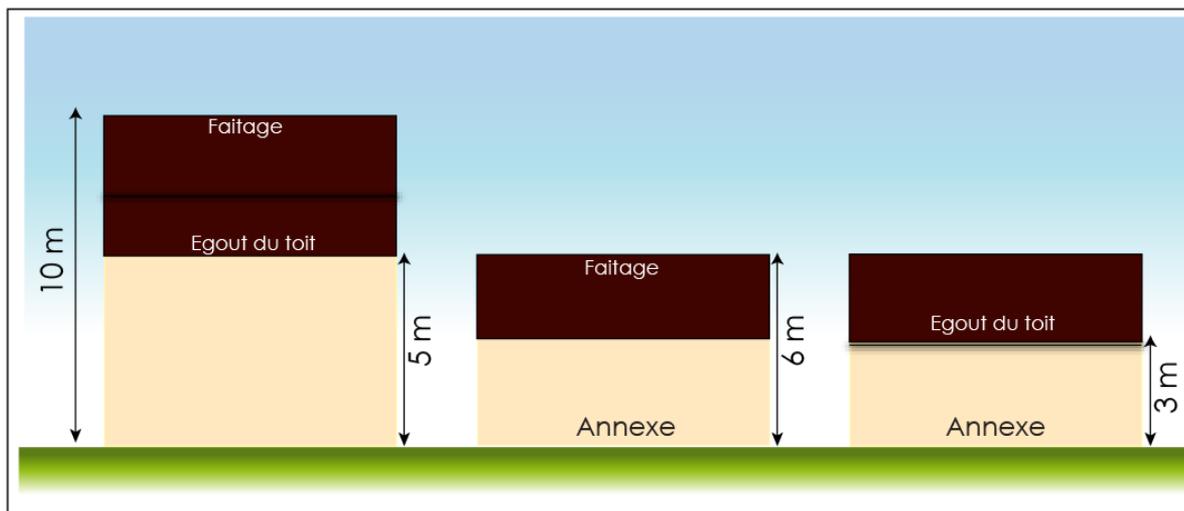
9.1 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UBa,

9.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de l'unité foncière,

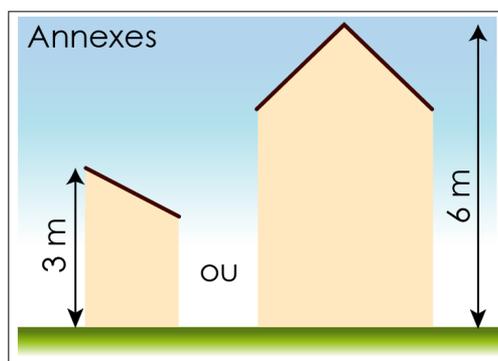
9.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant.

UB10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+C, mesurée depuis le terrain naturel et respecter 5 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 10 mètres au faîtage,



10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit sans dépasser 6 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes, et 3 mètres au faîtage en cas de toiture à une seule pente,



En secteur UBa :

10.3 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder R+1+C, mesurée depuis le terrain naturel et respecter 6 mètres maximum à l'égout du toit sans jamais dépasser 12 mètres au faîtage,

10.4 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit sans dépasser 6 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes, et 3 mètres au faîtage en cas de toiture à une seule pente,

10.5 Les dispositions de l'article UB10 ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, notamment de type châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

UB11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les constructions et installations, par leur nature, leur volume ou leur aspect, doivent être compatibles avec le caractère du voisinage. Les constructions, installations et les terrains non bâtis doivent être en harmonie avec le paysage de la zone, ou du secteur, et être entretenus pour ne pas porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité publique,

11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation,

11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant,

11.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

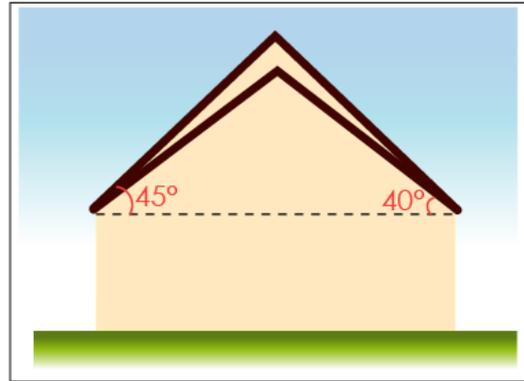
- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
- les vitrines des commerces,
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines,
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

11.5 Toitures :

11.5.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 40° et 45° ou de quatre pentes comprises entre 35° et 45°,

11.5.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 40° et 45°.

Une pente inférieure à 40° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes,



11.5.3 En cas de débords sur pignons, ils ne doivent pas excéder 50 centimètres et ne sont pas autorisés en cas d'implantation sur les limites séparatives,

11.5.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture,

11.5.6 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...),

11.5.7 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.),

11.6 Matériaux et coloration

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

11.6.2 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe en plus de la couleur blanche,

11.6.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

11.7 Volets

11.7.1 Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie,

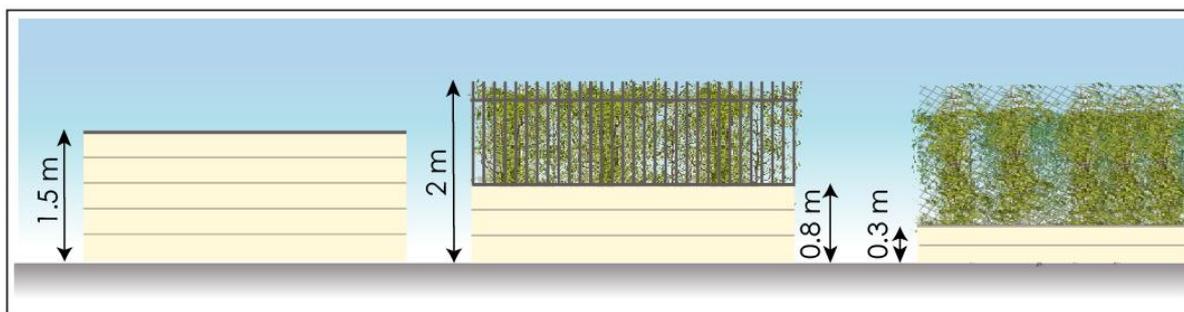
11.7.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.

11.8 Clôture

11.8.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres,

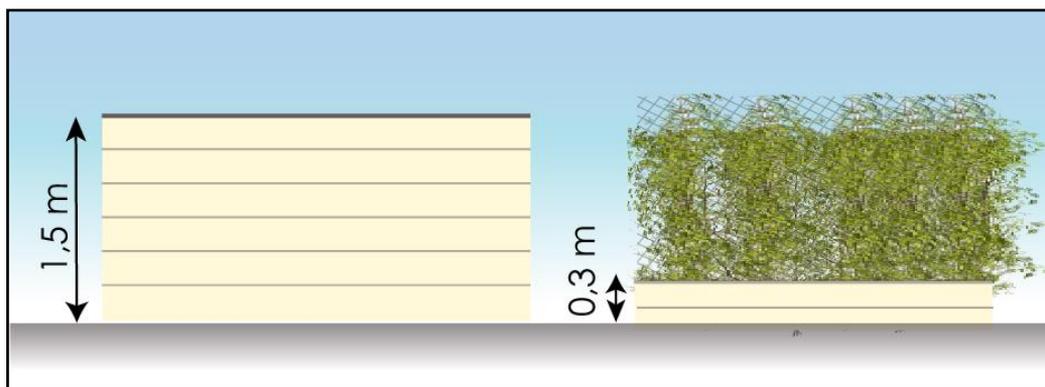
11.8.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.30 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.8.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- D'un soubassement d'une hauteur de 0,30 mètre (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit), surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.8.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UB12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération,

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,80m de largeur,

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions énumérées aux paragraphes ci-après du présent article,

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé,

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 3 logements,

12.6 Dans le cas d'une division en plusieurs logements il sera exigé en plus des places exigées pour les logements, une place visiteur pour trois logements créés,

12.7 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, il est exigé l'aménagement deux places de stationnement par logement,

12.8 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.9 Pour les constructions à destination d'artisanat, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.10 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.11 Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction :

- du besoin induit par les constructions,
- et les possibilités de stationnement dans les quartiers avoisinants.

UB13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, comportant plus de 4 places, doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places,

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés et doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière,

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire,

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger d'ordre écologique » au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable,
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés,
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés,
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante,
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés,

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

UB14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UB16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UE

La zone UE correspond aux équipements d'intérêts collectifs.

Un secteur UEs correspondant à l'Etablissement Public Médico-Social Fondation Hardy. Il est bordée à l'Est et à l'Ouest par des jardins privés de maisons Individuelles et possède un accès direct sur la Route Départementale 436.

UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UE :

- 1.1 Les constructions à destination d'habitat sauf sous condition UE2,
- 1.2 Les constructions à destination industrielle,
- 1.3 Les constructions à destination artisanale,
- 1.4 Les constructions à destination commerciale,
- 1.5 Les constructions à destination agricole,
- 1.6 Les constructions à destination d'entrepôt,
- 1.7 Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,
- 1.8 L'aménagement de terrains de camping ou de caravanning,
- 1.9 L'aménagement de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- 1.10 Le stationnement des caravanes isolées, des camping-cars et des résidences mobiles de loisirs,
- 1.11 Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers,
- 1.12 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,
- 1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UE2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connue délimitée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un orniérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UE :

2.1 Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions implantées dans le secteur,

2.2 Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure,

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

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

En secteur UEs sont autorisées sous conditions :

2.4 Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer la protection et le gardiennage des installations et des équipements, ou aux personnes hébergées dans les constructions autorisées dans la zone.

UE3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,

La largeur des accès est fixée :

- à 3 mètres minimum pour les accès d'une longueur d'appendice inférieur ou égale à 5 mètres,
- à 5 mètres minimum, sur toute la longueur de l'accès, pour les accès d'une longueur d'appendice supérieur à 5 mètres,
- les accès nouveaux d'une longueur d'appendice supérieur à 8 mètres sont interdits.

3.3 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles en impasse de plus de 15 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères (se conformer à la réglementation en vigueur),

3.4 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise,

3.5 Les accès direct sur la RD 436 sont interdits,

3.6 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

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

En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

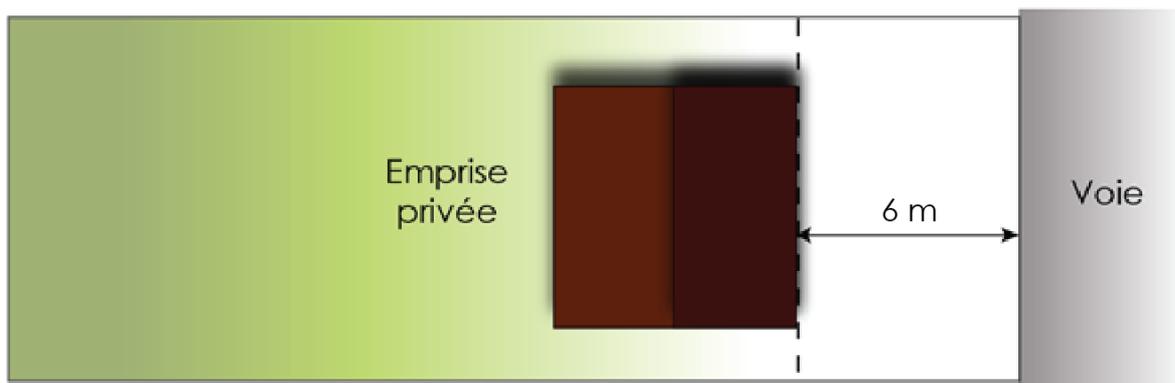
Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UE5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

UE6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres mesuré à partir de la voie desserte publique ou privée existante ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain,



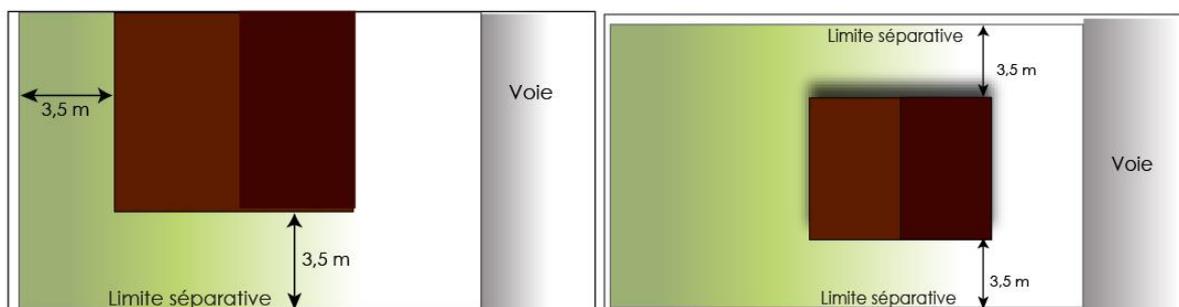
6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les extensions de constructions et annexes à la construction principale peuvent être implantées à l'alignement de la voie de desserte publique ou privée existante ou à créer avec un minimum d'un mètre en retrait,

UE7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- et/ou en recul des limites séparatives en respectant un recul d'au moins 3,5 mètres.

Différents scénarios



7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à sur au moins une des limites séparatives ou avec un minimum d'un mètre en retrait.

UE8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

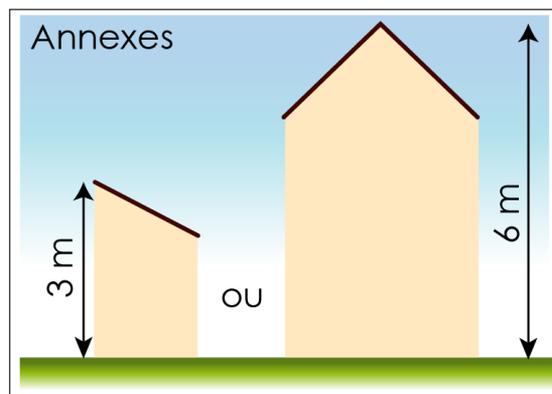
UE9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

UE10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage,

10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 6 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut, en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres en cas de toiture à une seule pente,



10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, notamment de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux extensions des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale.

UE11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Règles générales

11.1 Les constructions et installations, par leur nature, leur volume ou leur aspect, doivent être compatibles avec le caractère du voisinage. Les constructions, installations et les terrains non bâtis doivent être en harmonie avec le paysage de la zone, ou du secteur, et être entretenus pour ne pas porter atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité publique,

11.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation,

11.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant,

11.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
- les vitrines des commerces,
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines,
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

11.5 Toitures :

11.5.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°,

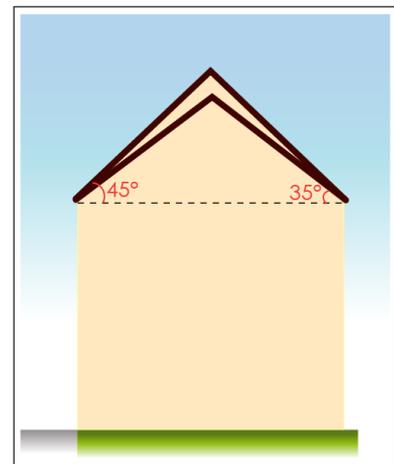
11.5.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.5.3 En cas de débords sur pignons, ils ne doivent pas excéder 50 centimètres et ne sont pas autorisés en cas d'implantation sur les limites séparatives,

11.5.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture,

11.5.5 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile ou de l'ardoise. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...),



11.5.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.).

11.6 Matériaux et coloration

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

11.6.2 La coloration des enduits et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 située en annexe en plus de la couleur blanche,

11.6.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

11.7 Volets

11.7.1 Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie,

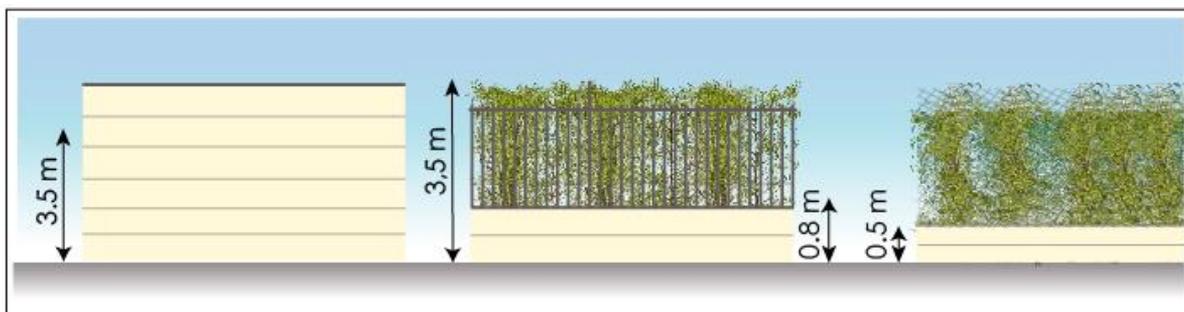
11.7.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.

11.8 Clôture

11.8.1 La hauteur des clôtures est limitée à 3,5 mètres,

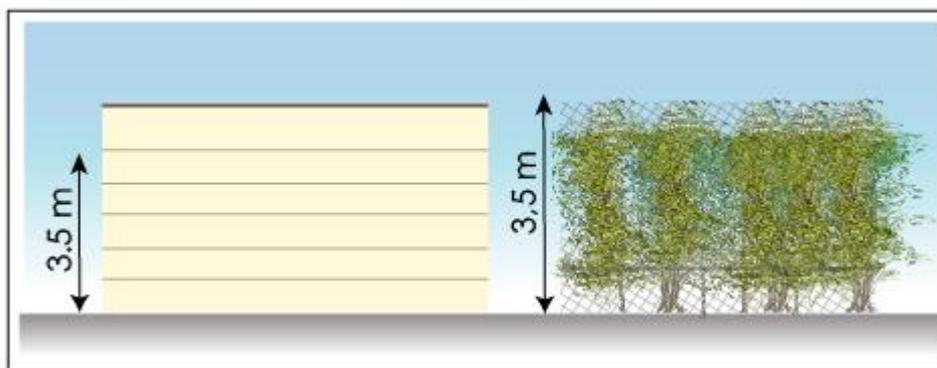
11.8.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 3,5 mètres maximum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0,80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0,50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.9.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 3,5 mètres maximum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage n'excédant pas 3,5 mètres, doublé ou non d'une haie vive.



11.9.4 Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

UE12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération,

12.2 Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2,80 m de largeur,

12.3 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les prescriptions énumérées aux paragraphes ci-après du présent article,

12.4 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé,

12.5 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements,

12.6 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'État, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement,

12.7 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation de 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de Superficie de Plancher entamés,

12.8 Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction :

- du besoin induit par les constructions,
- et les possibilités de stationnement dans les quartiers avoisinants.

UE13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les aires de stationnement, doivent comporter un arbre planté pour 4 places de stationnement,

13.2 Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière,

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire,

UE14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UE15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UE16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

ZONE UX

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune. La zone UX est concernée par la présence d'un périmètre éloigné de captage d'eau potobale AS1.

UX1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX :

- 1.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2,
- 1.3 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2,
- 1.4 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs,
- 1.5 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, des aménagements viaires, paysagers ou hydrauliques,
- 1.6 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connue délimitée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un orniérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.

UX2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UX :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'il soit intégré dans la volumétrie d'une construction autorisée et dans la limite de 100 m² de Surface de plancher et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est strictement indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage,
- 2.2 Les activités et/ou installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances

olfactives et sonores incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,

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

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

UX3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard :

- de la position des accès,
- de leur configuration,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles en impasse de plus de 50 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies de desserte publiques ou privées nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 6 mètres minimum de largeur.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UX4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

4.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

4.3 Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions nouvelles devra se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions de constructions existantes.

UX5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

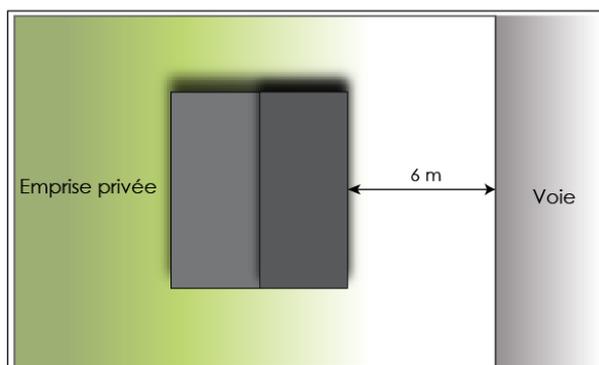
UX6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer,

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de un mètre des voies,

6.3 Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement,

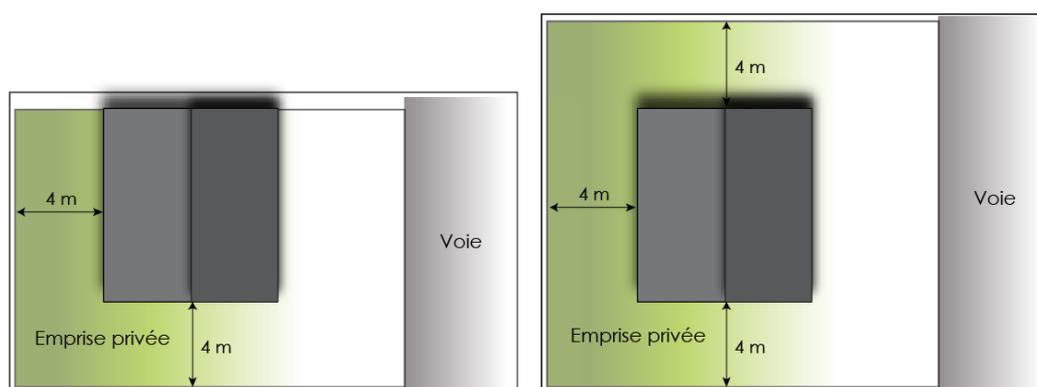
6.4 Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum de la voie présentant la façade principale du bâtiment et avec un recul de 4 mètres minimum depuis l'autre voie.



UX7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une limite séparative avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives,
- ou en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.



7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre, de même pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

UX8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

UX9 - L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière,

9.2 Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 100 m² de surface de plancher maximum,

9.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, mesurée depuis le terrain naturel,

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques notamment de type antenne, cheminée, élévateur.
- aux constructions existantes de plus de 12 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UX11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Compte tenu du caractère paysager et patrimonial de la commune, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées,

11.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,

11.3 Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions,

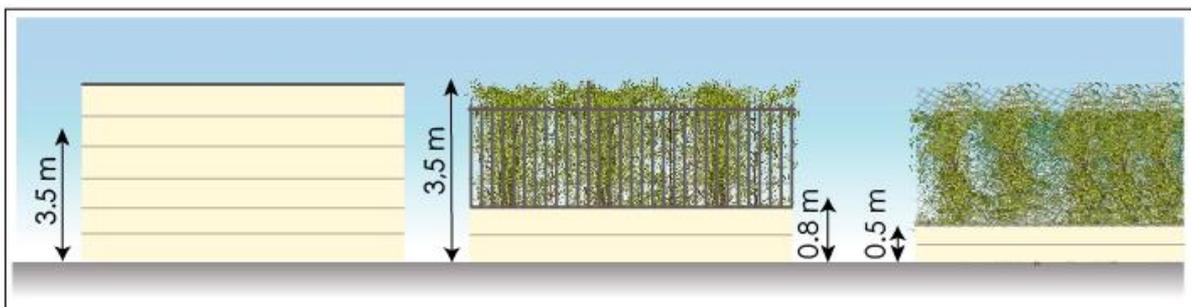
11.4 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité,

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

11.6 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre eux,

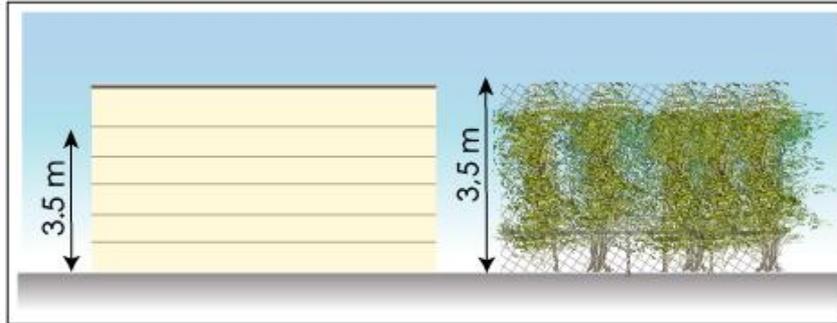
11.7 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 3,5 mètres maximum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



11.8 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur de 3.5 mètres maximum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un grillage n'excédant pas 3,5 mètres, doublé ou non d'une haie vive.



UX12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

12.2 En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage,

12.3 Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités,

12.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher,

12.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, et d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit,

12.6 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit,

12.7 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière,

13.2 Les aires de stationnement de plus de 4 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement,

13.3 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.

UX14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UX15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

UX16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole correspond à une zone naturelle protégée à vocation agricole où les types d'occupation et d'utilisation du sol sont liés à l'économie agricole.

Un secteur Ax qui où sont autorisées les activités existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU, un secteur Av à destination d'accueil d'une aire d'habitat des gens du voyage.

La zone A est concernée par la présence d'un périmètre éloigné de captage d'eau potable AS1.

La zone agricole est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie),
- Des zones humides connues délimitées du SAGE de l'Yerres,
- La protection d'un captage eau potable,
- Des mares à préserver,
- Des haies à préserver,
- Des espaces boisés classés,
- Des protections paysagères.

A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la ZONE A :

- 1.1 Les constructions à destination d'entrepôt,
- 1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle,
- 1.3 Les constructions à destination d'activité artisanale,
- 1.4 Les constructions à destination de bureau,
- 1.5 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2,
- 1.6 Les constructions à destination de commerces ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2,
- 1.7 Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, les campings, caravanning et les Habitations Légères de Loisirs ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2,
- 1.8 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2,

1.9 Les nouvelles constructions et les extensions de construction dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus, ne respectant pas les conditions de l'article A2,

1.10 Les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus, ne respectant pas les conditions de l'article A2,

1.11 Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite,

1.12 Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.130-1, alinéa 2 du code de l'urbanisme,

1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connues délimitées sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

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

A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone A :

2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées privilégiement à proximité d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU,

2.2 Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole,

2.3 Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante,

2.4 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, rus, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les

affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau, rus, et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux,

2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine,

2.6 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article A 13,

2.7 Les constructions et installations à destination de commerces et à condition d'être liées à l'activité agricole ou forestière,

2.8 Dans les zones humides avérées ou connues délimitées telles que décrites à l'article A1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

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

2.9 En secteur Ax, est autorisé une extension limitée à 50 m² de surface de plancher des bâtiments liés à l'habitat déjà existants à la date d'approbation du PLU.

Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Le changement d'affectation et/ou de destination des bâtiments existants est autorisée à destination agricole ou forestière dans la limite de la surface de plancher existante.

2.10 En secteur Av, le stationnement de caravanes ou de camping-cars, le camping, caravaning et les Habitations Légères de Loisirs sont autorisés, ainsi que les constructions strictement nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil.

A3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées existante ou à créer ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

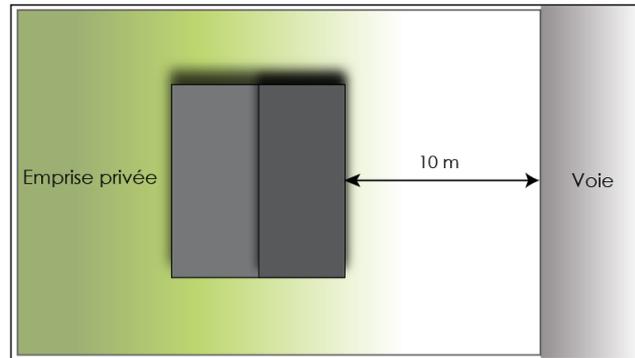
Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

A5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des autres voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer,



6.2 En bordure de la nationale 4, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe central. En secteur Av ce recul est porté à 30 mètres (*Etude loi Barnier en pièce jointe du dossier du PLU*).

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies de desserte, publique ou privée ou avec un retrait minimum de 1 mètre,

6.4 En secteur Ax et Av, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des autres voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer.

A7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions à destination d'activité agricole et forestière doivent être implantées soit :

- avec un retrait minimum de 15 mètres de toutes limites des zones UA, UB, UE et UX,
- avec un recul minimum de 8 mètres de toutes limites séparatives.

7.2 Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit :

- à l'alignement au minimum d'une des limites séparatives,
- avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

A8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.

A9 - L'emprise au sol des constructions

En secteur Ax, les extensions des bâtiments liés à l'habitat déjà existants à la date d'approbation du PLU sont limitées à 50 m² de surface de plancher,

En secteur Av, le nombre d'emplacements est limité à 15 emplacements maximum.

A10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions à destination d'habitat, ne doit pas excéder 8 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel,

10.2 La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente,

10.3 La hauteur des constructions à destination d'activités agricoles et forestières ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut,

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

A11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation,

11.1.2 L'implantation des nouvelles constructions sera privilégiée à proximité des bâtiments existants,

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant,

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article A11 relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs d'intérêt général, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,

11.1.5 L'intégration paysagère des constructions nouvelles sera recherchée avec une cohérence d'aménagement, de construction, d'extension avec la sensibilité du site d'implantation (topographique, vue, sensibilité, environnement bâti) et en prenant appui sur des éléments paysagers existants (bosquet, haie, jardin-verger, bois...)

11.2 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitat :

11.2.1 Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles doivent être composées d'un ou de plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45°,

11.2.2 Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées,

11.2.3 En cas de débords sur pignons, ils ne doivent pas excéder 50 centimètres et ne sont pas autorisés en cas d'implantation sur les limites séparatives,

11.2.4 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture,

11.2.5 Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli,

11.2.6 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...),

11.2.7 Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU,

11.2.8 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.) et qu'une bonne intégration des volumes construits ou à construire soit faite,

11.2.9 L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture,

11.2.10 Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,

11.2.11 Le ravalement sera uniforme et de finition gratté, brossé ou lissé,

11.2.12 Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges,

Pour les constructions à destination agricole

11.2.13 Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...).

11.3 Matériaux des constructions

11.3.1 Pour les constructions à destination d'habitat :

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

11.3.1.2 La coloration des enduits devra être conforme à la palette chromatique située en annexe en plus de la couleur blanche,

11.3.1.3 Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur,

11.3.1.4 L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation,...) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite,

11.3.2 Pour les constructions à destination d'activité agricole :

11.3.2.1 Les matériaux des façades des constructions doivent être de teinte beige, sable ou verte. Les hangars recouverts en bardages type bois seront privilégiés,

A12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

A13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1, alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable est requise sauf pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- *Des arbres dangereux, chablis ou morts,*
- *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
- *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,*
- *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*

13.2 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire,

13.3 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel,

13.4 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable,
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés,
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés,
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante,
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés,

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

En secteur Av : Dans la marge de recul de la RN 4, la bande boisée doit être maintenue et pourra être complétée.

A14 - Le coefficient d'occupation du sol défini

Non réglementé.

A15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

A16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N est concernée par :

- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE (Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie),
- Des zones humides connues délimitées du SAGE de l'Yerres,
- Un périmètre de protection de captage eau potable,
- Des espaces boisés classés,
- Des mares à préserver,
- Des protections paysagères.

N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2,

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle,

1.3 Les constructions à destination d'artisanat,

1.4 Les constructions à destination de commerce,

1.5 Les constructions à destination de bureau,

1.6 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2,

1.7 Les constructions à destination d'entrepôt,

1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs,

1.9 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau, rus, ne respectant pas les conditions de l'article N2,

1.10 Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites par comblement, remblaiement, drainage... Toute modification de leur alimentation en eau est interdite,

1.11 Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.130-1, alinéa 2 du code de l'urbanisme,

1.12 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2 portant atteinte à une zone humide avérée ou connues délimitées sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

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

N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition dans la zone N :

2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées privilégiément à proximité d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU,

2.2 Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole,

2.3 Dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, rus, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau, rus, et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux,

2.4 Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante,

2.5 La modification des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » en vertu de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du code de l'Urbanisme ne pourra être autorisée que sous réserve du respect des prescriptions de l'article N13,

2.6 Dans les zones humides avérées ou connues délimitées telles que décrites à l'article N1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion des zones humides (s'il en existe un),

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

N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères,

3.2 Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées existantes ou à créer ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

N4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

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

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

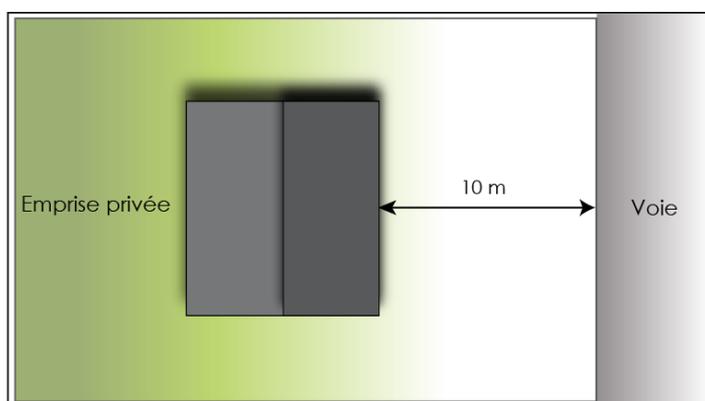
Le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel, dans la limite pour tout terrain, de 1l/s/ha pour une pluie décennale. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes.

N5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des autres voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer,



6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement des voies de desserte publiques ou privées existantes ou à créer, ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

N7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives,

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait de 1 mètre.

N8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance de 8 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.

N9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

N10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments,

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif et aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

N11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains,

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

N12 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

12.2 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.

N13 - Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1, alinéa 1 du Code de l'Urbanisme. « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable est requise sauf pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- *Des arbres dangereux, chablis ou morts,*
- *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
- *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,*
- *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*

13.2 Prescriptions pour les « espaces paysagers à protéger » au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme :

Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes.

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de l'espace paysager identifié sont soumis à déclaration préalable,
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés,
- les espaces paysagers identifiés doivent être préservés,
- les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante,
- aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces paysagers identifiés.

13.3 La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant

pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre écologique » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h),

13.4 Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire,

13.5 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

N14 - Le coefficient d'occupation du sol défini

Non réglementé.

N15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés,

15.2 L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée,

15.3 L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée,

15.4 L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées,

15.5 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

N16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel,

16.2 Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation,

16.3 Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général.

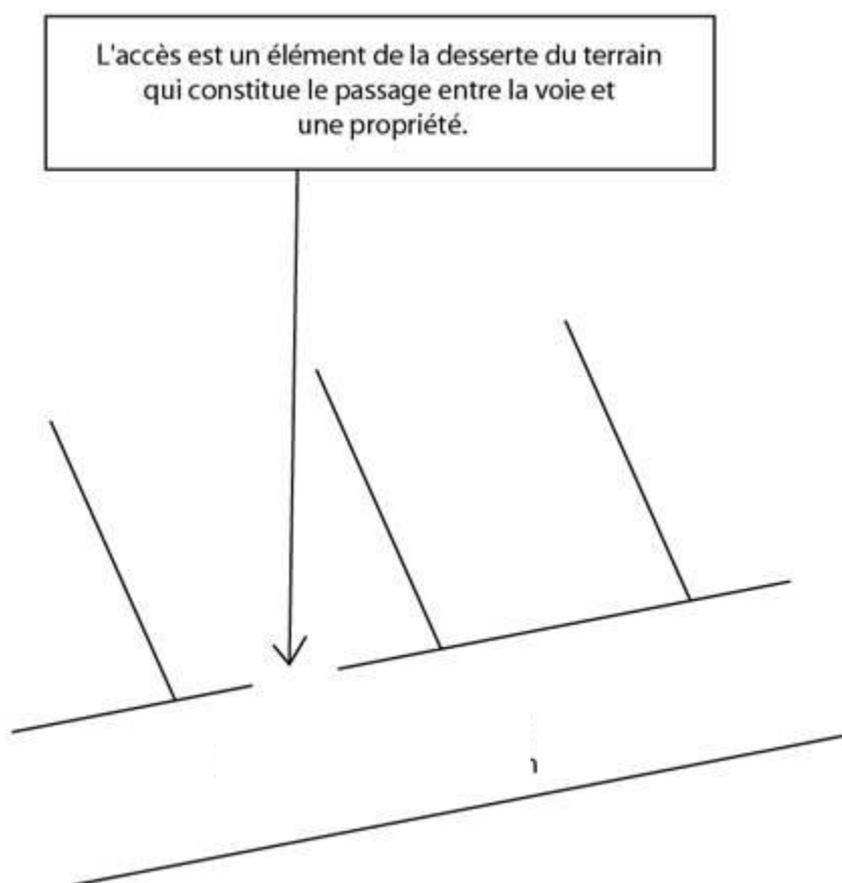
TITRE V - ANNEXES

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



Réforme de la codification du règlement :

Ancienne codification	Nouvelle codification
L.123-1, alinéa 1	L.151-2
L.123-5, alinéa 1 et 2	L.152-1
L.130-1, alinéa 1	L.113-1
L.123-2	L.151-41
L.123-17	L.152-2
L.123-1-5, alinéa 18 en partie et alinéa 21	L.151-23

Réglementation piscine 2019

Réglementation piscine : déclaration de travaux

La législation diffère selon que la piscine est un bassin creusé ou une piscine hors sol (en kit ou gonflable).

Concernant la "réglementation piscine hors-sol" et pour les petits bassins, creusés ou non, couverts ou non couverts, de moins de 10 m², il n'est pas nécessaire de déclarer les travaux en mairie, sauf si vous êtes en zone protégée.

Pour une piscine creusée dans le sol entre 10 m² et 100 m², une déclaration de travaux est toujours obligatoire. Si vous construisez un abri pour protéger le bassin de cette dimension, une déclaration de travaux suffit également si sa hauteur ne dépasse pas 1 m 80.

En revanche la réglementation pour les piscines hors sol de la même dimension (entre 10 et 100 m²) installée moins de trois mois dans l'année n'impose aucune démarche. Au-delà de cette durée, une déclaration de travaux est obligatoire, sauf pour les mini-piscines de moins de 10 m².

La demande de déclaration de travaux se fait à l'aide du formulaire cerfa 13 703*06. Certains P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) imposent des règles plus strictes. Avant toute installation de piscine, il est donc préférable de contacter votre mairie. Dans tous les cas, la législation concernant les piscines impose également de respecter les règles de la mitoyenneté. En l'absence de dispositions spécifiques au niveau local, le code de l'urbanisme exige de laisser une distance de 3 mètres entre les bords de la piscine et le mur du voisin.

Réglementation piscine : permis de construire

La législation concernant les piscines extérieures de plus de 100 m² exige le dépôt d'un permis de construire avant leur construction. Cette demande s'effectue à l'aide d'un document cerfa n°13 406*06. Il en va de même si vous construisez un abri de plus d'1 m 80 au-dessus de votre piscine. En revanche, la piscine construite à l'intérieur d'un bâtiment existant et ne modifiant pas son aspect extérieur et les abris de piscine démontables et non permanents ne nécessitent pas de permis de construire.

Pour déposer le permis de construire d'une piscine familiale, faire appel à un architecte n'est pas obligatoire. Celui-ci peut, cependant, vous apporter une aide précieuse dans la constitution du dossier venant en appui de votre demande. En effet, vous serez dans l'obligation de fournir un dossier technique. L'ensemble des pièces nécessaires est listé dans le document cerfa. Il s'agit notamment des plans (plan de situation, plan masse, plan en coupe). Vous pouvez confier à l'architecte une mission complète pour la construction de votre piscine ou une mission limitée au dépôt du permis de construire.

Le délai d'instruction du permis de construire pour une piscine privée est fixé à deux mois. Passé ce délai et sans réponse de la mairie, votre permis de construire « piscine » est réputé accordé tacitement. Vous pouvez alors commencer les travaux de construction de votre grande piscine. Vous devrez encore envoyer au service d'urbanisme de votre commune, une déclaration d'ouverture de chantier à l'aide du cerfa n° 13 407. Le permis de construire sera affiché sur votre terrain, pendant la durée des travaux.

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

la façade

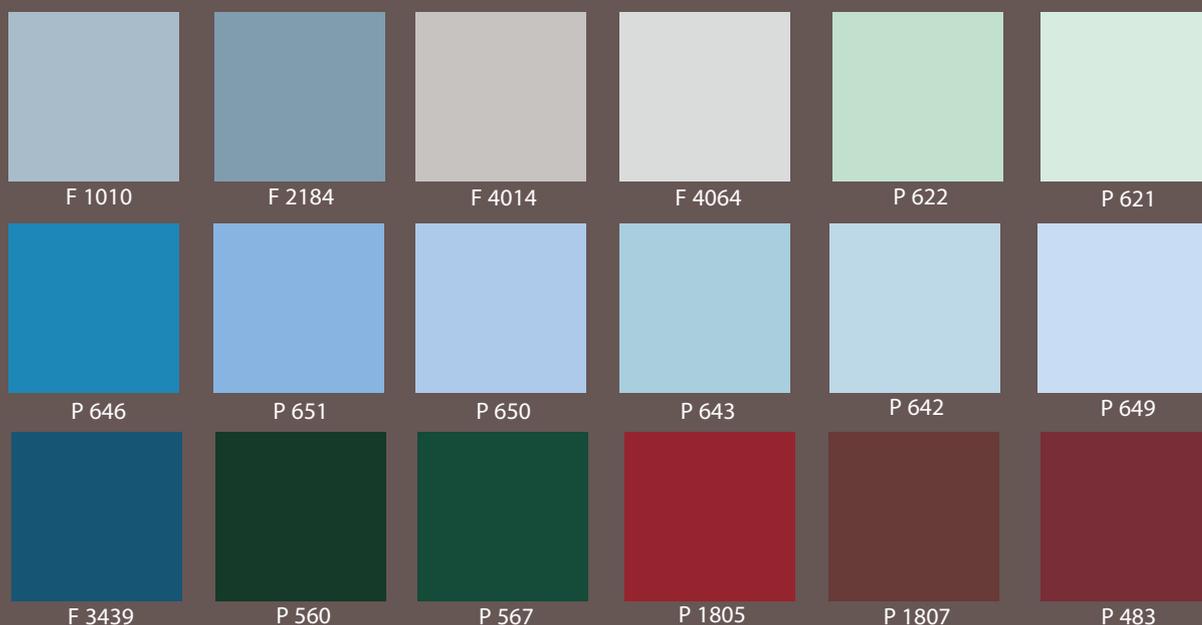
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



Liste d'espèces locales recommandées



Liste d'espèces locales recommandées

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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>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

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

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

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

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

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.