



Département de Seine et Marne

Commune de Ussy-sur-Marne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : REGLEMENT



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Document arrêté le : 14/12/2022

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	4
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	30
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	31
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	46
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	61
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	73
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</i>	74
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	87
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	88
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	100
	<i>ANNEXES</i>	111

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Ussy-sur-Marne.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) *Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'urbanisme dites Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du Code de l'environnement ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du Code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du Code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du Code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1^{er} octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1^{er} octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1^{er} octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1^{er} octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1^{er} octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1^{er} octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1^{er} octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1^{er} octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1^{er} octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement [...].

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

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

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

7) Autres règles

Article L. 111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L. 111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du Code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L. 111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Article L. 151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L. 111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme) ;
- des liaisons douces existantes (régies par l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
- des secteurs soumis au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) sur le plan de zonage, ainsi que les sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique, sont soumis aux prescriptions définies aux sections 2 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- Les espaces boisés classés
- Les espaces paysagers
- Les alignements d'arbres
- Les ripisylves
- Les zones humides avérées
- Les cours d'eau
- Les cours d'eau temporaire
- Les lisières de 50 m des boisements de plus de 100 ha

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) Article L. 113-1 du CU	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre I ^{er} livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L. 421-4 et R. 421-23g du Code de l'urbanisme.

Catégories	Prescriptions
Cours d'eau Cours d'eau temporaire Article L. 151-23 du CU	Les cours d'eau et cours d'eau temporaires repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des cours d'eau et des berges matérialisés sur les documents graphiques. Les constructions doivent être implantées en recul de 6 mètres minimum des berges des cours d'eau.
Espace paysager Article L. 151-23 du CU	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.
Alignements d'arbres Ripisylves Article L. 151-23 du CU	Les plantations d'alignement repérées sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.
Les lisières de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha - SDRIF	Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, conformément aux orientations du SDRIF, seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir : - la production forestière, - l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

Les secteurs de risque naturel de ruissellement

Dans une bande de 15 m de part et d'autre des cours d'eau figurant sur les documents graphiques :

- Toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sont interdits.
- Le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie, et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, devront être surélevées de 0,50 m par rapport à l'infrastructure.
- Les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Protection des perspectives visuelles remarquables

Des perspectives visuelles remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

Protection des cheminements

Les cheminements protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur la limite séparative ou l'alignement. Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 25 centimètres et reste interdit sur les constructions présentant des pierres apparentes ou une modénature traditionnelle.

ARTICLE 9 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites (Cf. ANNEXE 2). Les essences locales ou fruitières sont à privilégier (Cf. ANNEXE 3).

ARTICLE 10 – EDIFICATION DES CLOTURES

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

ARTICLE 11 – PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 12 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L. 421-17-1 du Code de l'urbanisme.

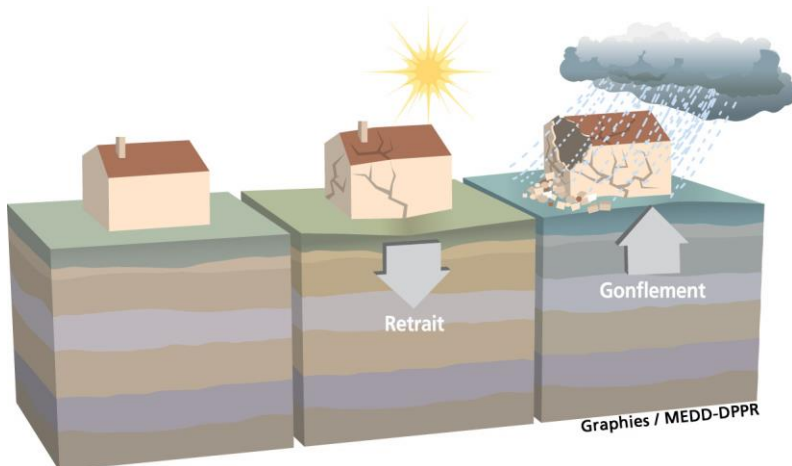
ARTICLE 13 - RISQUES NATURELS

Inondation liée à la Vallée de la Marne

La commune d'Ussy-sur-Marne est concernée par le plan de surfaces submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne instauré par le décret n° 94-608 du 13/07/1994. Le PSS constitue une Servitude d'Utilité Publique et est opposable aux tiers. A ce titre, le règlement et le plan de zonage du PSS sont annexés au présent PLU.

Inondation par remontées de nappe

La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. La carte « zones sensibles aux remontées de nappes » annexée au présent PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal concernés par ce risque. A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires.

Retrait-gonflement des sols argileux

Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe 9 du présent PLU « Construire en terrain argileux ».

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

- En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

ARTICLE 14 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

Présence de silos

Des silos exploités par la société Valfrance sont soumis à déclaration sur le territoire communal. Un risque technologique autour de ce silo, lié au dégagement des poussières inflammables, est donc recensé.

Secteurs de présomption de sols pollués

Dans ces secteurs de présomption de sols pollués (localisation de principe, source BASIAS), le constructeur et/ou l'aménageur devra prendre toutes les dispositions, avant la réalisation des constructions prévues, pour garantir la sécurité sanitaires des futurs occupants.

Transport de marchandises dangereuses

L'arrêté préfectoral n° 17 DCSE SERV 64 en date du 19 décembre 2017 institue des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune d'Ussy-sur-Marne.

Cet arrêté est annexé au dossier de PLU (pièce n° 8).

ARTICLE 15 – MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les travaux, changements de destination, extensions ou aménagements qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés, même si le bâtiment ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.

Pour l'application des règles relatives à l'implantation, on considère la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol. De plus, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on considère que toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

ARTICLE 16 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	- Logement - Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du Code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens

Destinations	Sous-destinations	Définition
	• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels et autres hébergements touristiques • Cinéma	(boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires,

Destinations	Sous-destinations	Définition
		secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Destinations	Sous-destinations	Définition
		L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 17 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain située à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

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 sur la même unité foncière que la construction principale. 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.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. 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.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

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. 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. 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.

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. 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.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

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

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

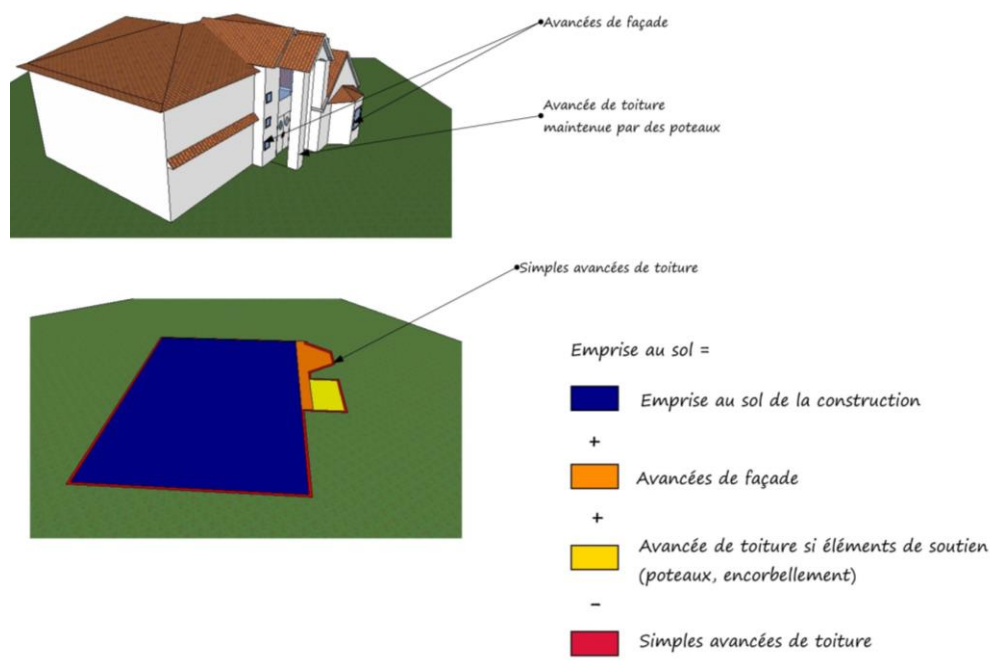
Les articles 671 et 672 du Code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

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

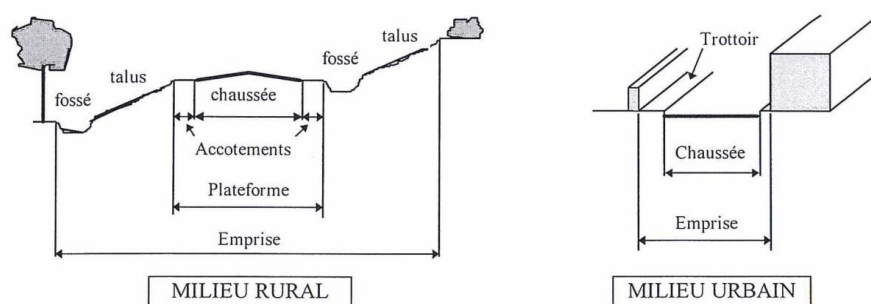
EMPRISE AU SOL

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.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. 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).

FACADE

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.

FAITAGE

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

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.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

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

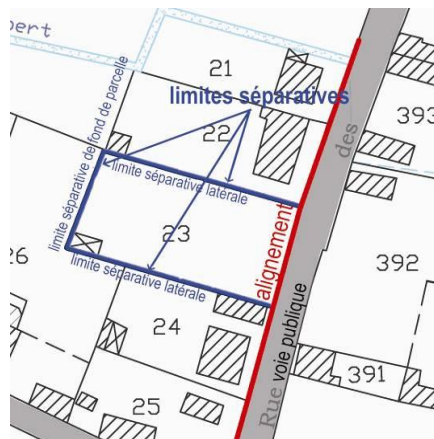
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

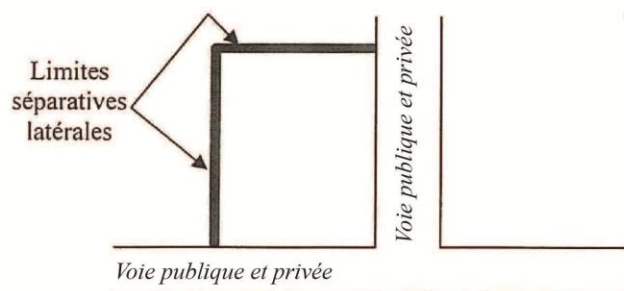


Fig 1

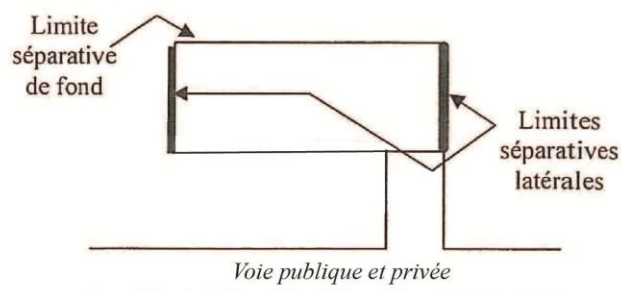


Fig 2

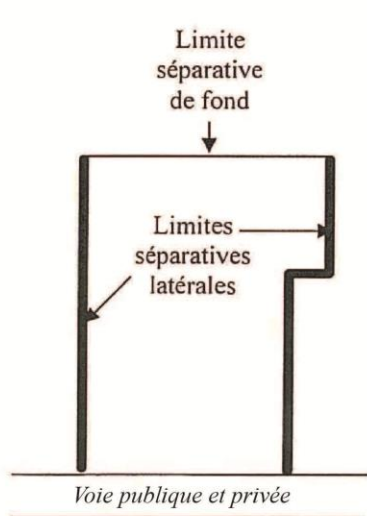


Fig 3

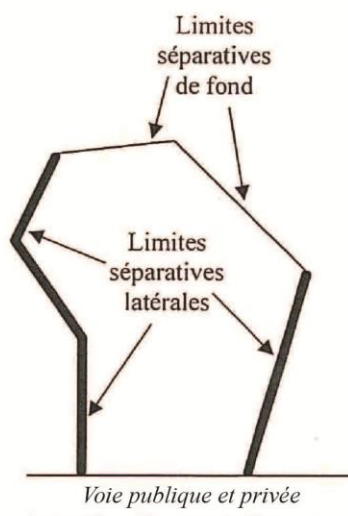


Fig 4

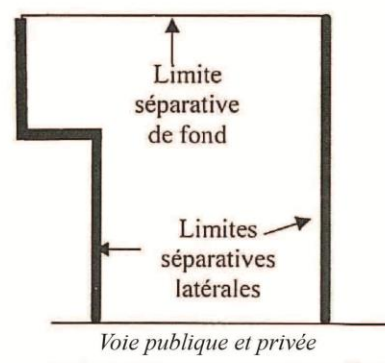


Fig 5

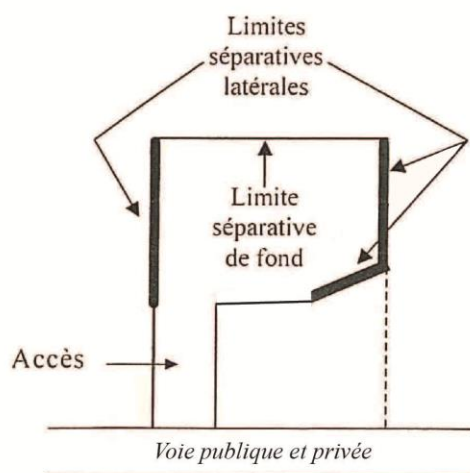


Fig 6

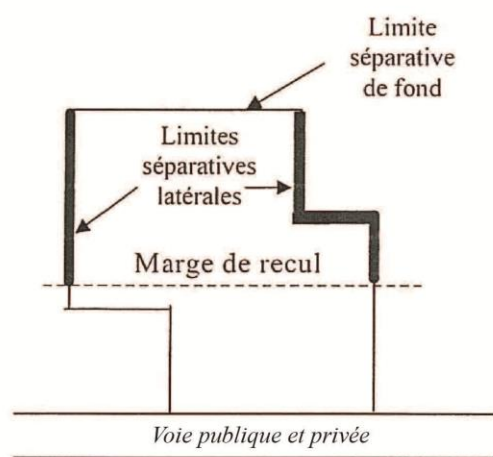


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat....) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OUVERTURES

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

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

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m²
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

OUVRAGES EN SAILLIE

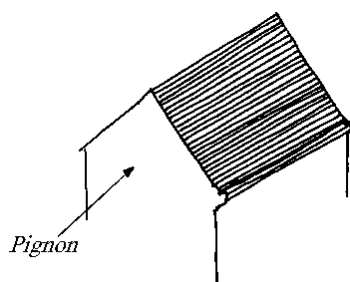
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

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

PIGNON ET MUR PIGNON

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



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 1 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

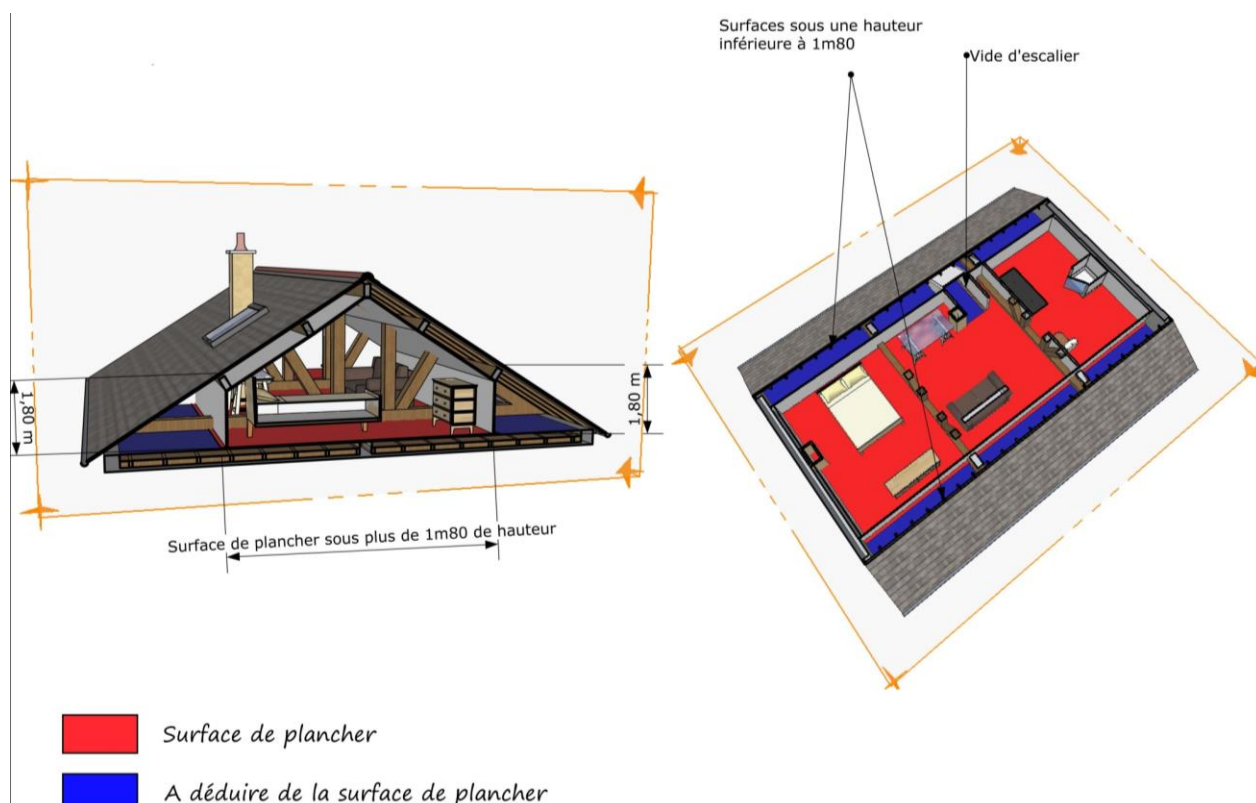
SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

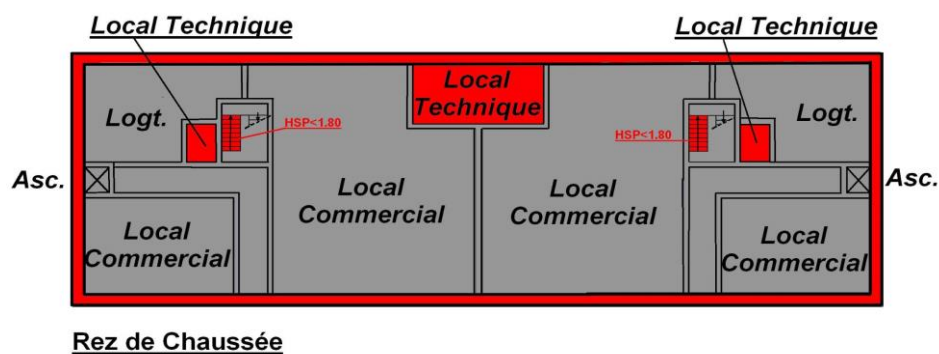
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

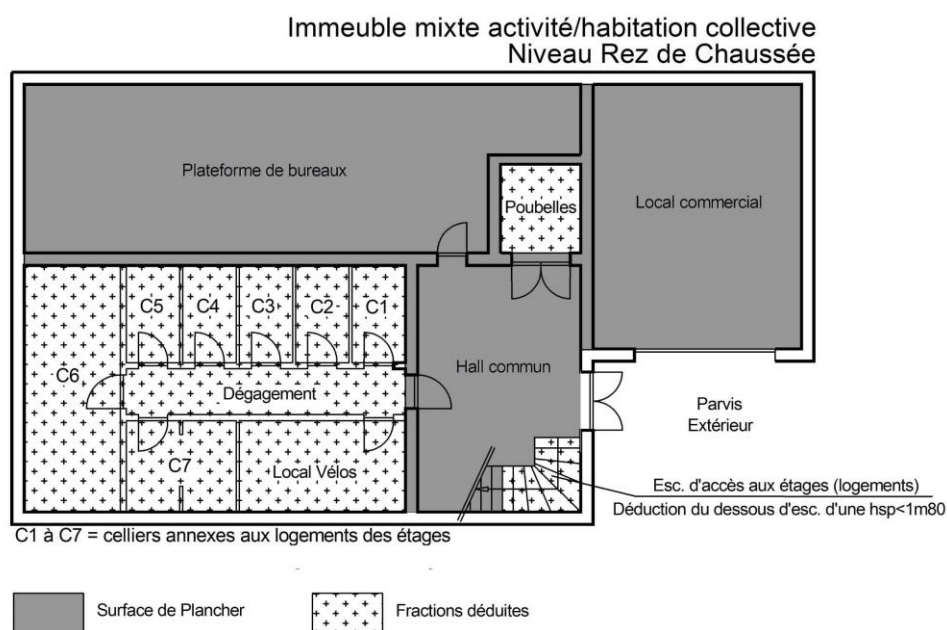




- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



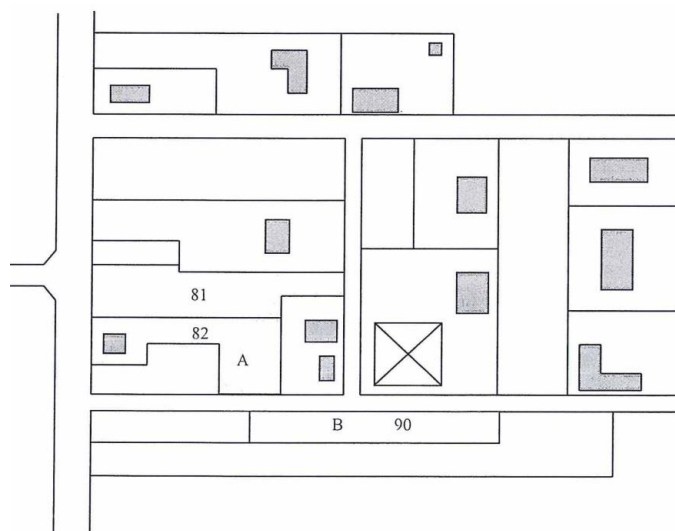
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;



- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

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

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Chapitre 1 - UA : zone urbaine de préservation du centre-bourg et présentant une mixité fonctionnelle
- Chapitre 2 - UB : zone urbaine à vocation principale d'habitat
- Chapitre 3 - UX : zone urbaine à vocation d'activités économiques

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'industrie autres que ceux mentionnés à la sous-section 1-2
- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions à destination d'entrepôts, autres que ceux mentionnés à la sous-section 1-2
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions avec sous-sol situées au Nord de la ligne de chemin de fer ;
- Au Nord de la ligne de chemin de fer, les constructions qui ne présentent pas une surélévation de leur rez-de-chaussée comprise entre 0,60 m et 0,80 m par rapport à la voie de desserte desservant la construction.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions suivantes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière :
 - Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
 - Les bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Les entrepôts, à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone.
- L'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes à vocation industrielle sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugés compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- **Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)** identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L. 151-19 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L. 113-1, L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT, figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone UA est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

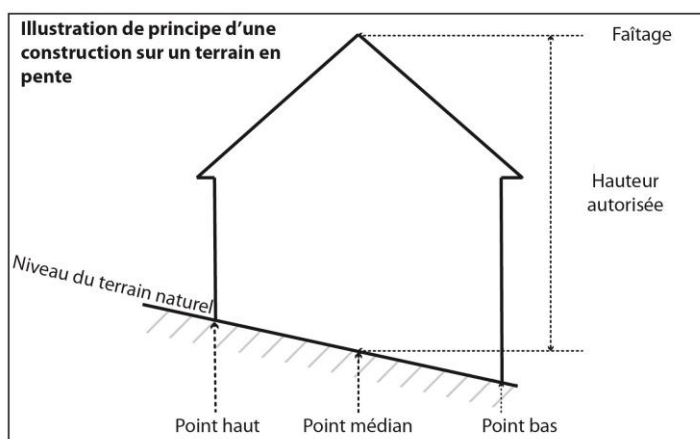
Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- la construction d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtiage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtiage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

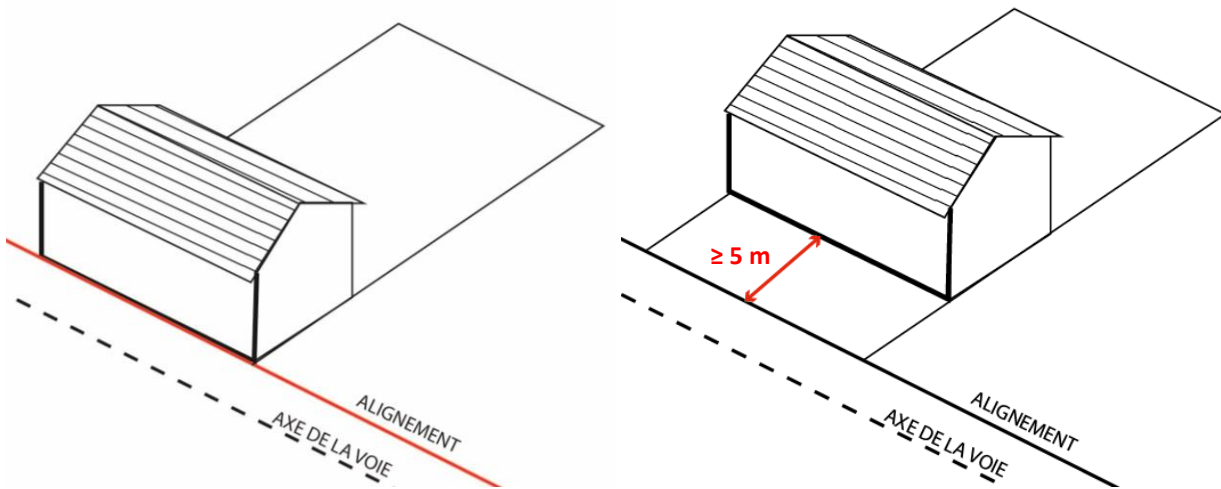
- 9 mètres au faîtiage,
- 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
- Et le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 3 soit R+1+C.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ou en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des sections 2-2 et 2-3.

Dans tous les cas, les constructions se desservant depuis une voie présentant une largeur inférieure à 6,5 m doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie.



Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le présent article peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies.

En outre :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15 m minimum de l'emprise de la voie ferrée tel que matérialisé sur les documents graphiques.
- Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter les orientations définies dans le document des OAP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,20 m,
- les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

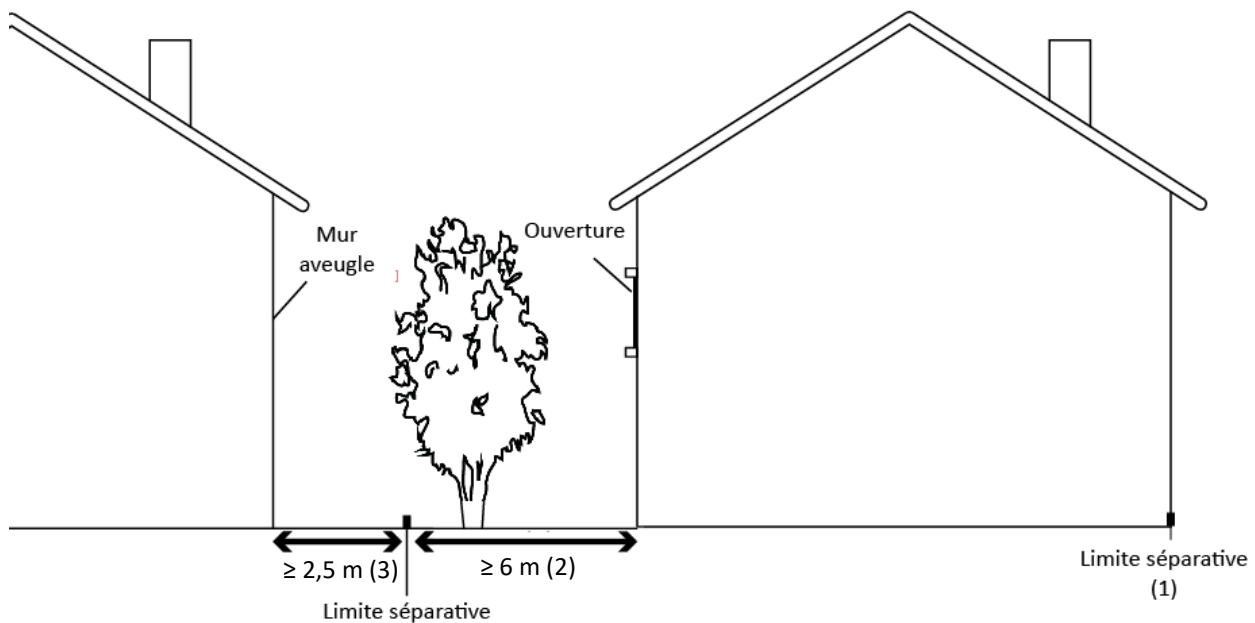
Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives latérales (cas 1) ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues (voir lexique), la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 6 m (cas 2),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 2,50 m (cas 3).

En outre, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m des limites séparatives de fond.

Aucune ouverture n'est autorisée en limite séparative latérale ou de fond.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Un retrait de 8 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne présentent pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,20 m.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituant les éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade

d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

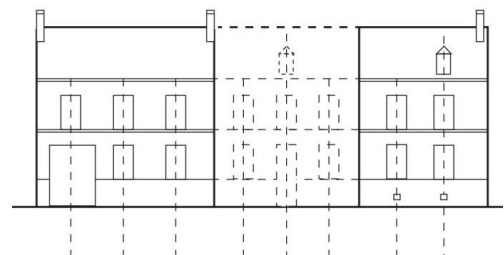
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,

- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui disposent de règles spécifiques au chapitre e) ci-après.
- aux vérandas et serres,
- aux vitrines de commerces.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

a) Toiture

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord de toiture sur les pignons.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou du zinc.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas être appliquées dans le cas de réalisation de toitures-terrasses, qui sont autorisées sur des annexes ou extensions de bâtiments, ou ponctuellement sur les constructions principales. Dans ce dernier cas, les éléments en terrasse ne devront pas excéder 30 % de la surface au sol totale de la construction.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sont interdits les taules en fibrociment ou shingle.

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

b) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

3- Clôtures

La hauteur de la clôture sur rue et en limite séparative, y compris les portails et les portillons, ne doit pas excéder 2 m. Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé que le portail soit implanté en recul d'au moins 5 m de la limite de propriété.

Les clôtures sur rue sont constituées :

- De murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent (sauf si ceux-ci s'intègrent mal à l'environnement).
- Par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'une structure ajourée.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites lorsqu'elles sont sur rue.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, ou d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

En cas de lotissements ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, une harmonie des clôtures sera recherchée.

La conception des clôtures doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

4- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m², toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 10 m² doivent être en bois ou en harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique habillée.

Les citernes à gaz liquéfié ou à fioul, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue. En outre, un espace réservé au traitement des biodéchets doit être aménagé sur l'unité foncière et être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers.

Ces locaux et espaces, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

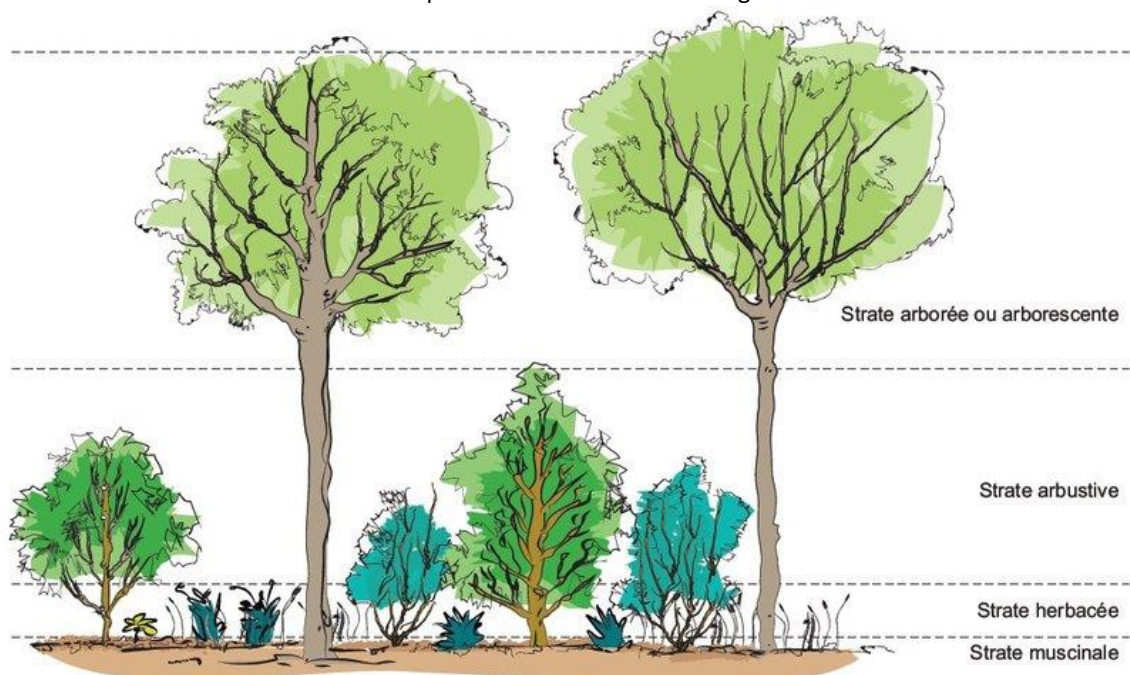
Surfaces éco-aménageables

A minima, 30 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entamée de 200 m² de cette surface.

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

La marge de reculement par rapport aux voies prévue à la section 2-1 sera traitée en jardin d'agrément (hors places de stationnement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers..., et doivent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits. Une liste

d'essences locales est proposée en annexe du présent règlement.

En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 4 places devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

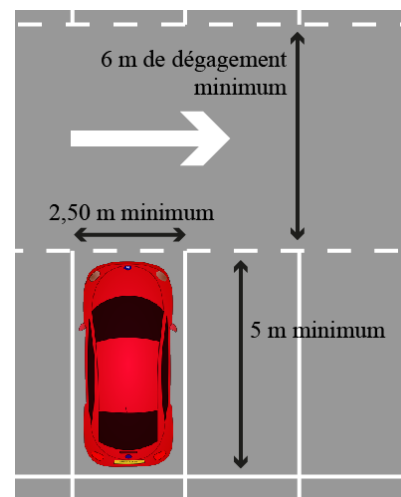
a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

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

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

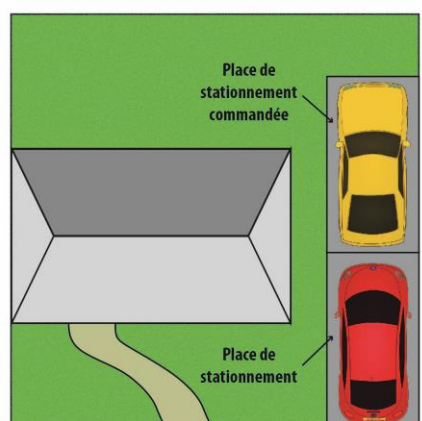


A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération



comprenant plusieurs types de destination, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur), accessible aux visiteurs.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de restauration

Pour les établissements présentant une surface de plancher affectée à ces destinations inférieure à 100 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les établissements présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 100 m² :

- il est créé au moins 1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant,
- il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée aux autres destinations.

Constructions à destination industrielle ou d'entrepôt

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

A minima, il sera créé une place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé au moins une place de stationnement par chambre.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- Les changements de destination.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
--	------------	-----------	---

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies (publiques ou privées) et les accès

Les voies nouvelles et accès doivent être dimensionnés de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur minimale des accès et voies est fixée à 3,5 m, s'ils desservent un ou deux logements.

Les voies nouvelles et accès desservant deux logements et plus doivent être aménagés avec :

- une chaussée revêtue qui doit avoir une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton d'une largeur d'1,40 m minimum,
- et une placette de retournement si elle se termine en impasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un évènement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement peuvent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans

celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris en secteur UBa, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'industrie autres que celles mentionnées à la sous-section 1-2
- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions à destination d'entrepôts, autres que ceux mentionnés à la sous-section 1-2
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les constructions avec sous-sol situées au Nord de la ligne de chemin de fer
- Au Nord de la ligne de chemin de fer, les constructions qui ne présentent pas une surélévation de leur rez-de-chaussée comprise entre 0,60 m et 0,80 m par rapport au à la voie de desserte desservant la construction

En outre, en zone UB, à l'exception du secteur UBa, sont interdites les constructions à destination d'exploitation agricole.

Dans le secteur UBe, tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux listés au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions suivantes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement :
 - les commerces et activités de services, hors commerces de gros, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière,
 - les bureaux,
 - les constructions industrielles dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière,
 - les entrepôts, à condition d'être liés à une destination autorisée sur la zone et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
- Dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Dans le secteur UBe, seuls sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les affouillements et les exhaussements de sol.

Au sein des zones concernées par le PSS de la Marne, identifiées sur les documents graphiques

Les constructions et occupations du sol listées ci-avant sont soumises en outre au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L. 151-19 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UB est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT, figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone UB est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

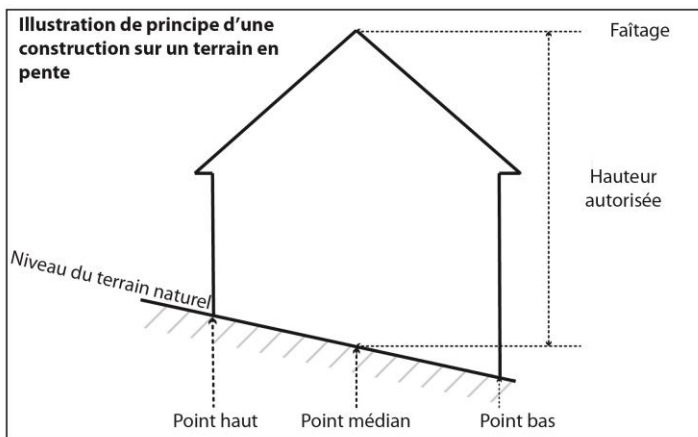
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- la construction d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

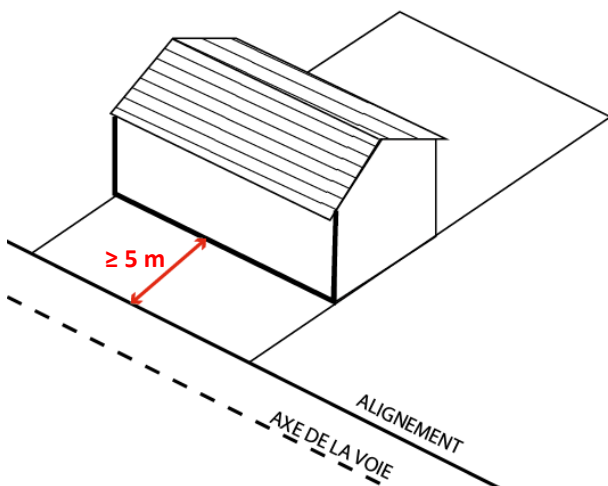
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
- Et le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 3 soit R+1+C.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des sections 2-2 et 2-3.



En outre :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15 m minimum de l'emprise de la voie ferrée tel que matérialisé sur les documents graphiques.
- Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter les orientations définies dans le document des OAP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,

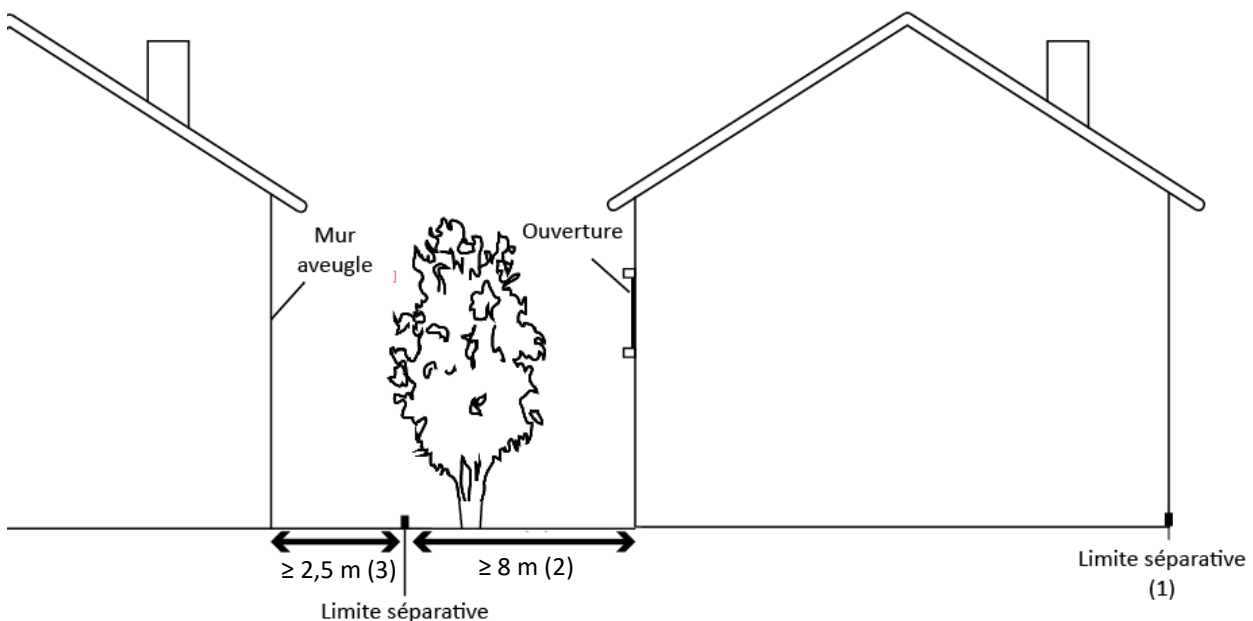
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,20 m,
- les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative latérale (cas 1) ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues (voir lexique), la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative latérale ne peut être inférieure à 8 m (cas 2),
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 2,50 m (cas 3).



En outre, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m des limites séparatives de fond.

Aucune ouverture n'est autorisée en limite séparative latérale ou de fond.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Un retrait de 16 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne présentent pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,20 m.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constituant les éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que les éléments d'intérêt structurels et décoratifs de la construction initiale soient maintenus et entretenus. Dans le cas d'une réalisation non contemporaine, la composition de l'extension doit reprendre le rythme des percements de la façade d'origine et/ou les grandes caractéristiques de sa composition. Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition), les pentes de toit et l'importance du débord.

Les surélévations sont interdites.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

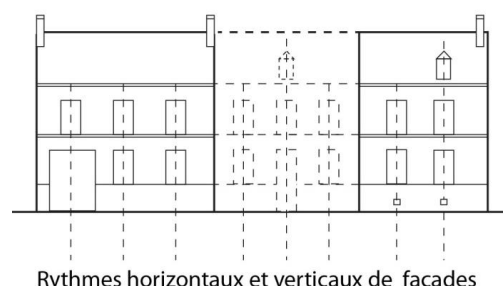
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.



f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui disposent de règles spécifiques au chapitre e) ci-après,
- aux vérandas et serres,
- aux vitrines de commerces.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

a) Toiture

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord de toiture sur les pignons.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou du zinc.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas être appliquées dans le cas de réalisation de toitures-terrasses, qui sont autorisées sur des annexes ou extensions de bâtiments, ou ponctuellement sur les constructions principales. Dans ce dernier cas, les éléments en terrasse ne devront pas excéder 30 % de la surface au sol totale de la construction.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sont interdits les taules en fibrociment ou shingle.

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

b) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

3- Clôtures

La hauteur de la clôture sur rue et en limite séparative, y compris les portails et les portillons, ne doit pas excéder 2 m. Pour des raisons de sécurité, il est imposé que le portail soit implanté en recul d'au moins 5 m de la limite de propriété.

Les clôtures sur rue sont constituées :

- De murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent (sauf si ceux-ci s'intègrent mal à l'environnement),
- Par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'une structure ajourée,
- De haies vives adossées ou non à un grillage métalliques posé sur cornières métalliques comportant un muret de fondation dont la hauteur sera au minimum de 0,3 m.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites lorsqu'elles sont sur rue.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

En outre, les clôtures situées en limite séparative des établissements industriels, situées en limite de parcelles à vocation d'habitat, seront doublées si elles ne sont pas totalement opaques, d'une rangée de plantations basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

En cas de lotissements ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, une harmonie des clôtures sera recherchée.

La conception des clôtures doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Les clôtures sont toutefois soumises au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ». Les clôtures au droit du rû de Courtablon doivent permettre le libre écoulement des eaux.

4- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m², toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 10 m² doivent être en bois ou en harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique habillée.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue. En outre, un espace réservé au traitement des biodéchets doit être aménagé sur l'unité foncière et être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers.

Ces locaux et espaces, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

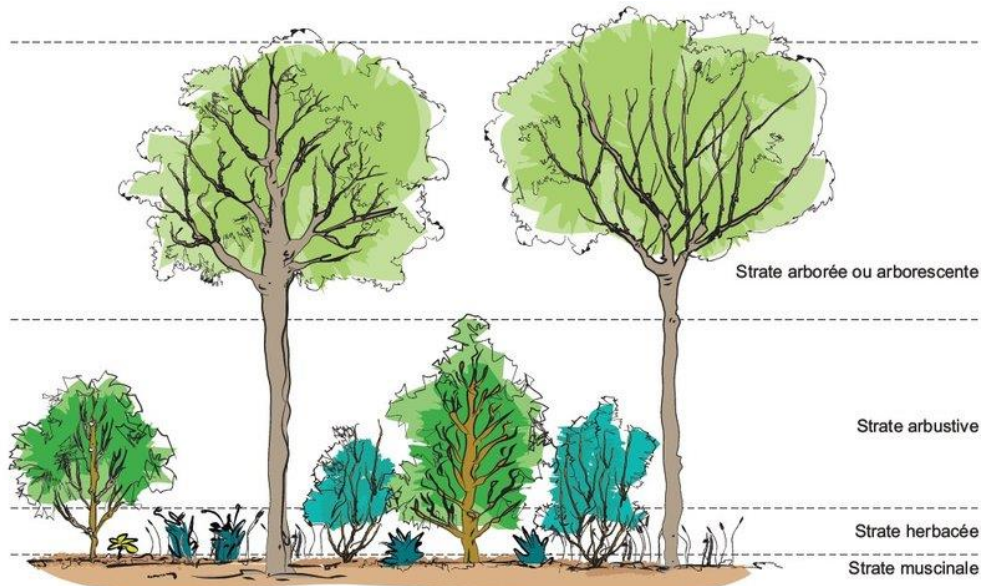
Surfaces éco-aménageables

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 200 m² de cette surface.

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

La marge de reculement par rapport aux voies prévue à la section 2-1 sera traitée en jardin d'agrément (hors places de stationnement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers ..., et doivent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits. Une liste d'essences locales est proposée en annexe du présent règlement.

En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés sur les documents graphiques du règlement, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 4 places devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La perméabilité des aires de stationnement est recommandée.

2-4 – STATIONNEMENT

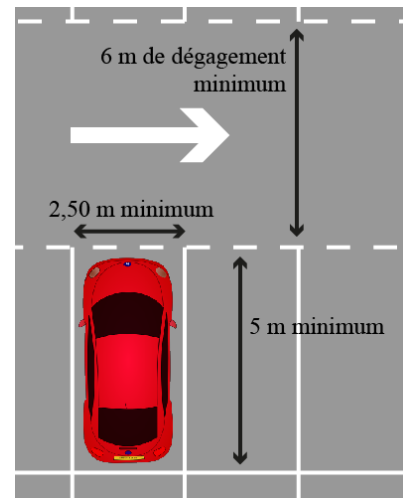
1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.



2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

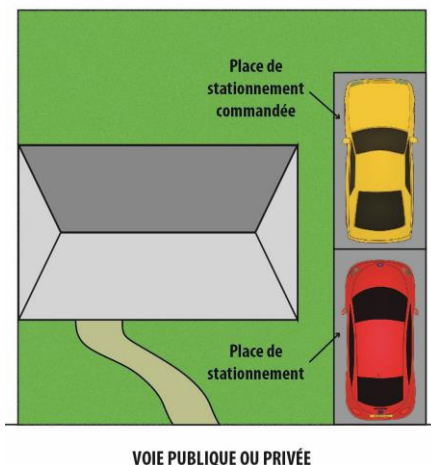
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

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

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.



Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destination, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement**Constructions à destination d'habitation**

Il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur), accessible aux visiteurs.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de restauration

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

Il est créé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée aux autres destinations.

Constructions à destination industrielle ou d'entrepôt

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

A minima, il sera créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé au moins :

- une place de stationnement par chambre,
- une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- les changements de destination.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
--	------------	-----------	---

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies (publiques ou privées) et les accès

Les voies nouvelles et accès doivent être dimensionnés de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur minimale des accès et voies est fixée à 3,5 m, s'ils desservent un ou deux logements.

Les voies nouvelles et accès desservant deux logements et plus doivent être aménagés avec :

- une chaussée revêtue qui doit avoir une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton d'une largeur d'1,40 m minimum,
- et une placette de retournement si elle se termine en impasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un évènement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement peuvent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à la sous-section 1-2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

En outre, dans le secteur UXa, sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôt
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination de commerce de gros
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble des secteurs UXa et UXi, sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 600 m² de surface de plancher par unité foncière.
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une unité d'habitation par établissement, à condition :
 - d'être destinées à des personnes dont la présence est directement liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des établissements,
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités,
 - de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UXi, concerné par le PSS de la Marne et identifié sur les documents graphiques

Les constructions et occupations du sol listées ci-avant sont soumises en outre au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

Protections, risques et nuisances

Des éléments naturels à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone UX est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone UX est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

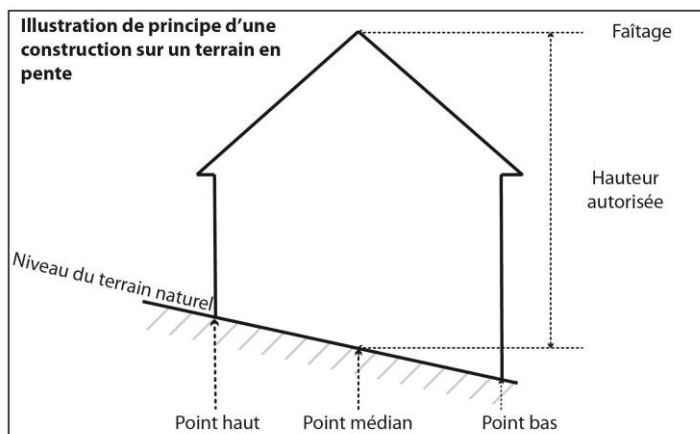
Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- La construction d'annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,50 m.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

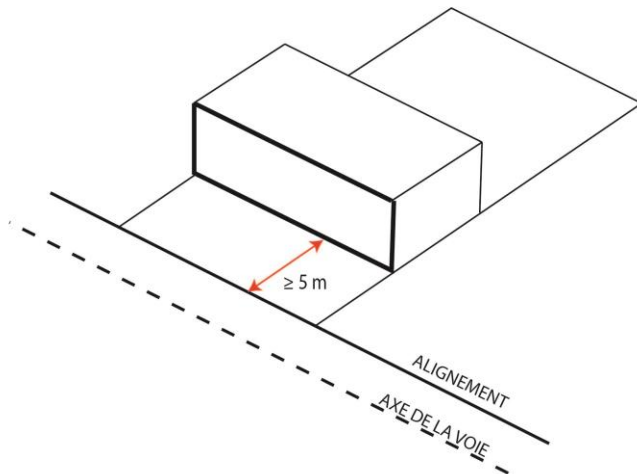
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les silos existants dont la hauteur ne doit pas excéder celles existantes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement des voies, publiques ou privées, existantes ou à créer.



Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies, le présent article peut ne s'appliquer qu'à l'une des voies.

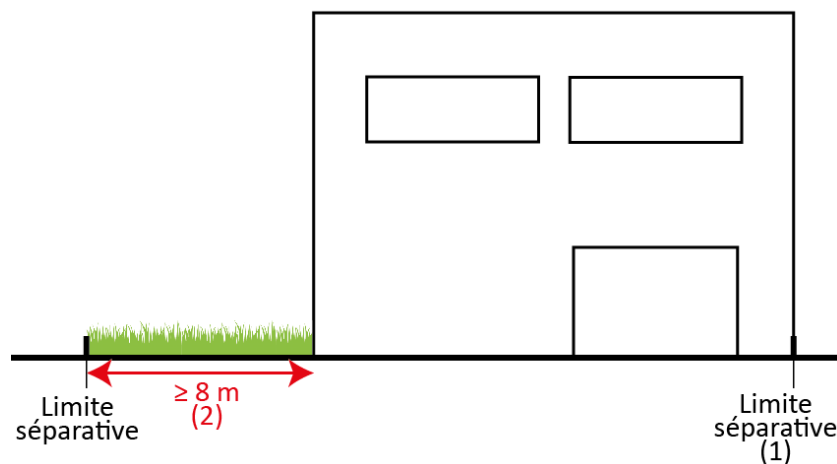
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes de moins de 10 m² de surface de plancher et dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 2,20 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au plus une des limites séparatives (cas 1).

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à 8 m minimum des limites séparatives (cas 2).



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

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les annexes, ne comportant ni atelier de fabrication, ni de stockage, dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère est inférieure à 4 m.

Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère****1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles**

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois.

Peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux vérandas et serres,
- aux vitrines de commerces.

a) Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

b) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

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

2- Clôtures

La hauteur de la clôture sur rue et en limite séparative, y compris les portails et les portillons, ne doit pas excéder 2 m.

Les clôtures sur rue sont constituées :

- De murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent (sauf si ceux-ci s'intègrent mal à l'environnement).

- De haies vives adossées ou non à un grillage métalliques posé sur cornières métalliques comportant ou non un muret de fondation dont la hauteur n'excédera pas 0,2 m.

Les murs doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites lorsqu'elles sont sur rue.

La conception des clôtures doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

En outre, les clôtures situées en limite séparative des établissements industriels correspondant à une limite de la zone UX seront doublées si elles ne sont pas totalement opaques, d'une rangée de plantations basses tiges susceptibles de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 mètres.

Les clôtures sont toutefois soumises au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à fioul, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ces locaux et espaces, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

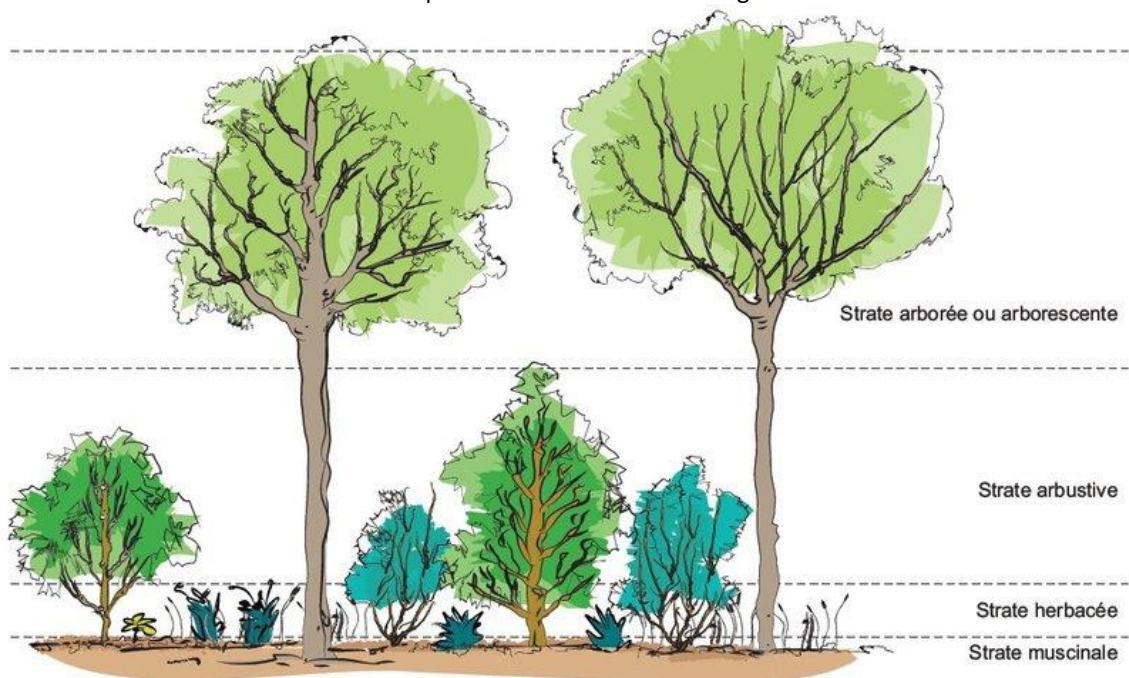
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 15 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche entamée de 200 m² de cette surface.

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

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers..., et doivent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits. Une liste d'essences locales est proposée en annexe du présent règlement.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 4 places devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La perméabilité des places de stationnement est recommandée.

2-4 – STATIONNEMENT

1 – Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

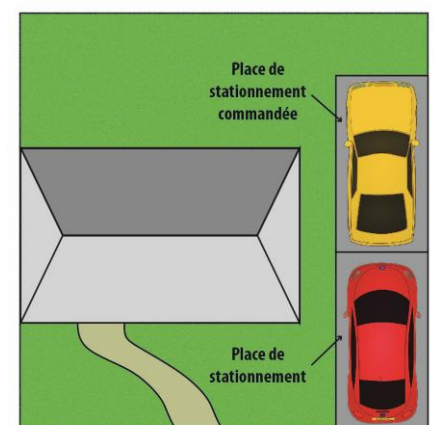
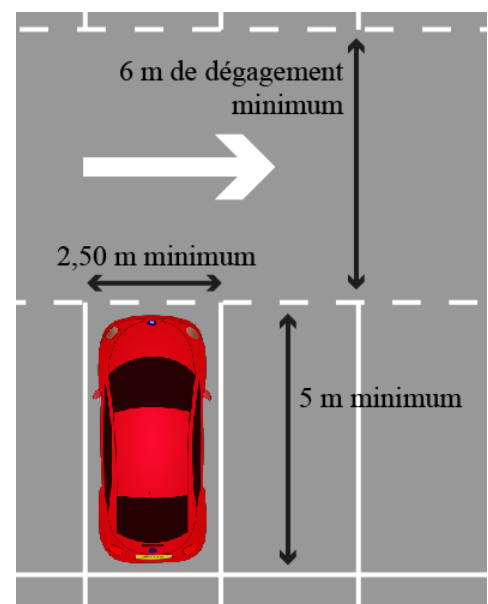
Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

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

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de restauration

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

Il est créé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée aux autres destinations.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt ou de commerce de gros

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

A minima, il sera créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre,
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- les changements de destination.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies (publiques ou privées) et les accès

Les voies nouvelles et accès doivent être dimensionnés de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles et accès doivent être aménagés avec :

- une chaussée revêtue qui doit avoir une emprise de 6 m minimum,
- et au moins un cheminement piéton d'une largeur d'1,40 m minimum,
- et une place de retournement si elle se termine en impasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un événement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement peuvent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- Chapitre 1 – zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination de commerce et activité de services autres que celles mentionnées à la sous-section 1-2
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, ou par sous-secteur (s'agissant du secteur 1 divisé en sous-secteurs 1a et 1b). En outre, les constructions sont également autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.
- Les constructions suivantes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement :
 - Les commerces et artisanats de détail, les restaurants, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les hôtels et autres hébergements touristiques, dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité foncière ;
 - Les bureaux.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

Des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone AU est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT, figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone AU est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

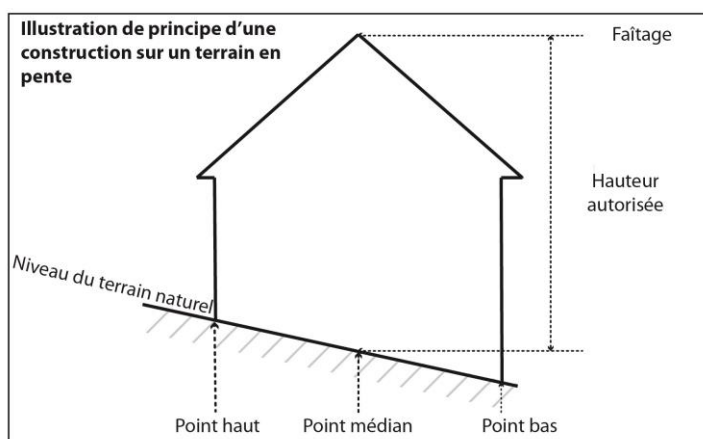
Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise est portée à 50 % pour les destinations suivantes :

- Commerces et artisanats de détail
- Restaurants
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels et autres hébergements touristiques
- Bureaux.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

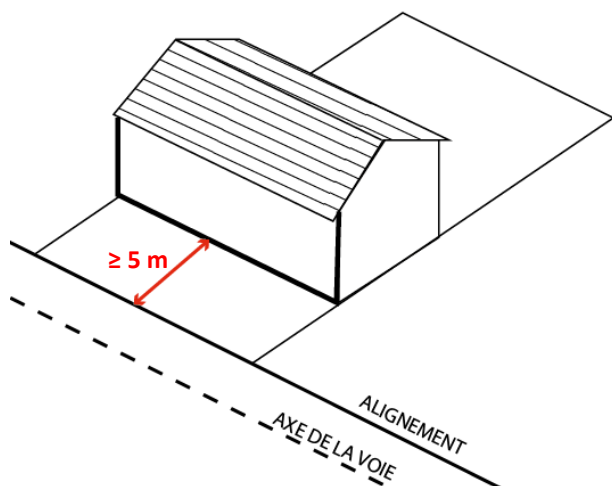
La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage,
- 6 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
- Et le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 3 soit R+1+C.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement. La marge de reculement sera traitée selon les dispositions des sections 2-2 et 2-3.



En outre, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 15 m minimum de l'emprise de la voie ferrée tel que matérialisé sur les documents graphiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative latérale (cas 1) ou en retrait.

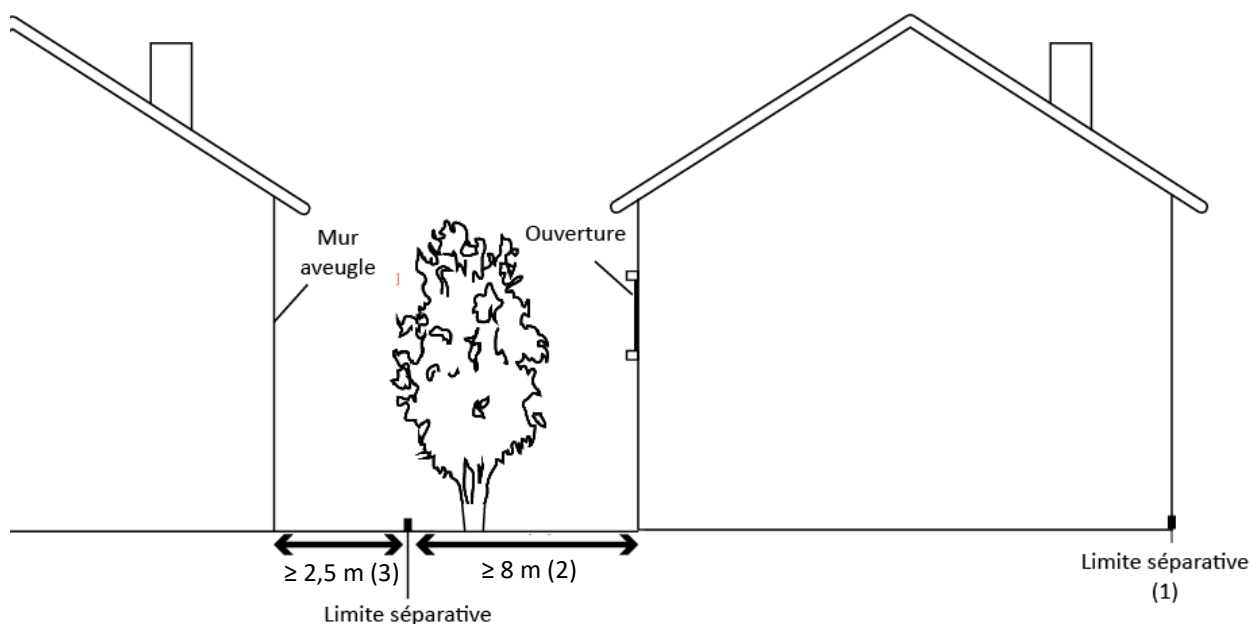
Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues (voir lexique), la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative latérale ne peut être inférieure à 8 m (cas 2);
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 2,50 m (cas 3).

En outre, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 8 m des limites séparatives de fond.

Aucune ouverture n'est autorisée en limite séparative latérale.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Un retrait de 16 mètres doit être respecté entre les façades des constructions non contiguës ; cette distance peut être ramenée à 5 mètres si les façades en vis-à-vis ne présentent pas d'ouverture créant des vues (voir lexique).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui disposent de règles spécifiques au chapitre e) ci-après,
- aux vérandas et serres,
- aux vitrines de commerces.

a) Toiture

Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord de toiture sur les pignons.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas être appliquées dans le cas de réalisation de toitures-terrasses, qui sont autorisées sur des annexes ou extensions de bâtiments, ou ponctuellement sur les constructions principales. Dans ce dernier cas, les éléments en terrasse ne devront pas excéder 30 % de la surface au sol totale de la construction.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sont interdits les taules en fibrociment ou shingle.

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

b) Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

2- Clôtures

La hauteur de la clôture sur rue et en limite séparative, y compris les portails et les portillons, ne doit pas excéder 2 m.

Le portail doit être implanté en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies de la limite de propriété.

Les clôtures sur rue sont constituées :

- De murs de maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou, le cas échéant, identique aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent (sauf si ceux-ci s'intègrent mal à l'environnement).
- Par un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'une structure ajourée.
- De haies vives adossées ou non à un grillage métalliques posé sur cornières métalliques comportant un muret de fondation dont la hauteur sera au minimum de 0,3 m.

Les murs et murets doivent être enduits en totalité, ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures en éléments de béton préfabriqués sont interdites lorsqu'elles sont sur rue.

En cas de réalisation sur la propriété d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives, selon les dispositions du paragraphe ci-dessus.

En cas de lotissements ou de constructions individuelles groupées comportant plus de trois lots, une harmonie des clôtures sera recherchée.

La conception des clôtures doit permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Les clôtures sont toutefois soumises au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 10 m², toutefois, les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

Les annexes de plus de 10 m² doivent être en bois ou en harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture).

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique habillée.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat. Les installations sur cheminée sont interdites.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti. Une aire de présentation des bacs située sur l'unité foncière de la construction et permettant le ramassage depuis le domaine public doit être prévue. En outre, un espace réservé au traitement des

biodéchets doit être aménagé sur l'unité foncière et être suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins de l'ensemble des usagers.

Ces locaux et espaces, par leurs implantations, ne doivent pas créer de nuisances, notamment olfactives, pour les riverains.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

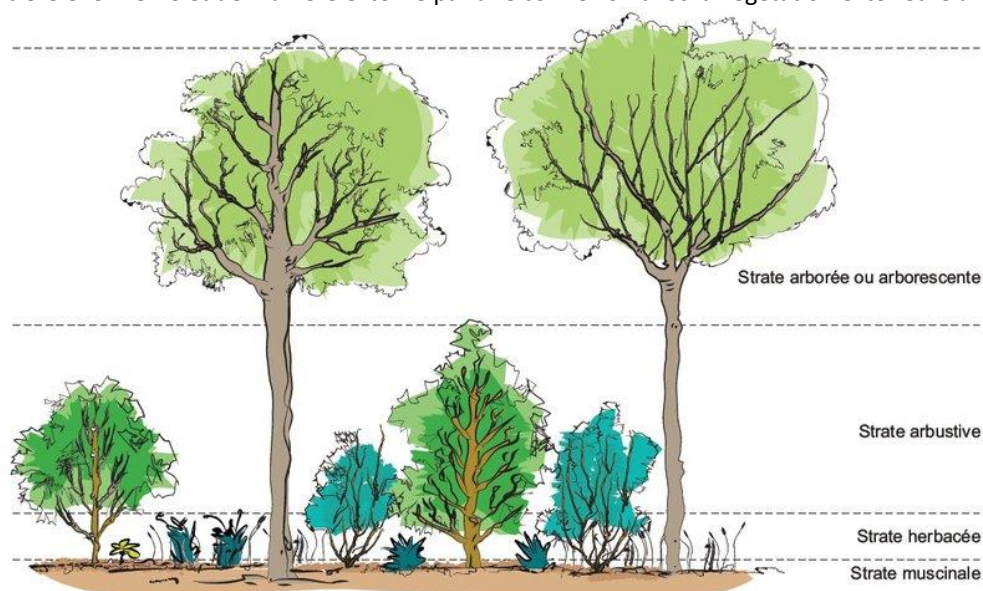
A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Cette emprise est réduite à 25 % si la construction projetée comporte une des destinations suivantes :

- Commerces et artisanats de détail
- Restaurants
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels et autres hébergements touristiques
- Bureaux.

Ces superficies doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 200 m² de cette surface.

La marge de reculement par rapport aux voies prévue à la section 2-1 sera traitée en jardin d'agrément (hors places de stationnement).

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies végétales seront constituées d'essences locales : charmes, aubépine, noisetiers..., et doivent être rehaussées d'arbustes à fleur. Les thuyas ainsi que l'utilisation d'essences notoirement allergisantes sont interdits. Une liste d'essences locales est proposée en annexe du présent règlement.

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 4 places devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La perméabilité des aires de stationnement est recommandée.

2-4 – STATIONNEMENT

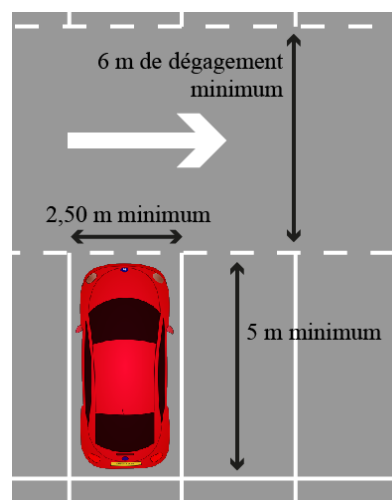
1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.



2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

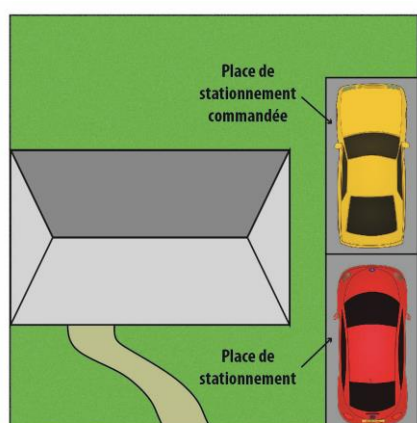
- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

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

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.



Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destination, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain

des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins 2 places par logement.

En outre, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur), accessible aux visiteurs.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et/ou de restauration

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

Il est créé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée aux autres destinations.

Constructions à destination industrielle ou d'entrepôt

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

A minima, il sera créé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé au moins :

- une place de stationnement par chambre,
- une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- les changements de destination.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments constituant un ensemble commercial , au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
--	------------	-----------	---

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

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

Conditions de desserte des terrains par les voies (publiques ou privées) et les accès

Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n° 4 du PLU).

Les voies nouvelles et accès doivent être dimensionnés de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur minimale des accès et voies est fixée à 3,5 m, s'ils desservent un ou deux logements.

Les voies nouvelles et accès desservant deux logements et plus doivent être aménagés avec :

- une chaussée revêtue qui doit avoir une emprise de 5 m minimum pour un double sens et de 3 m minimum pour un sens unique,
- et au moins un cheminement piéton d'une largeur d'1,40 m minimum,
- et une placette de retournement si elle se termine en impasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, les habitations doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un évènement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement peuvent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

En outre, au sein des secteurs Azh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs Aa, Am et Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, aux voiries et aux réseaux.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés à la sécurité routière, aux infrastructures routières ou de réseaux ou à l'aménagement des plans d'eau. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

Dans les secteurs Aa et Am, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à l'usage exclusif d'habitation principale de ce dernier (une par exploitation) et à moins de 50 m des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras.
 - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
 - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante.

- L'aménagement et l'extension des constructions d'habitations existantes isolées des corps de ferme, dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la date d'approbation du PLU.

Les bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme peuvent connaître des changements de destination pour les usages suivants :

- Habitat,
- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
- Hôtels, autres hébergements touristiques et restaurants,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Bureaux.

En outre, dans le secteur Am, sont autorisés les constructions et aménagements visant à produire de la bio énergie à condition que cette énergie soit produite à partir des produits de l'agriculture, de la sylviculture, de biodéchets ou de l'élevage et qu'elle constitue donc le débouché d'une exploitation agricole.

Sont seuls autorisés dans les secteurs Azh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les 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.)

Au sein des zones concernées par le PSS de la Marne, identifiées sur les documents graphiques :

Les constructions et occupations du sol listées ci-avant sont soumises en outre au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L. 151-19 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, des vues remarquables ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L. 113-1, L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone A est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

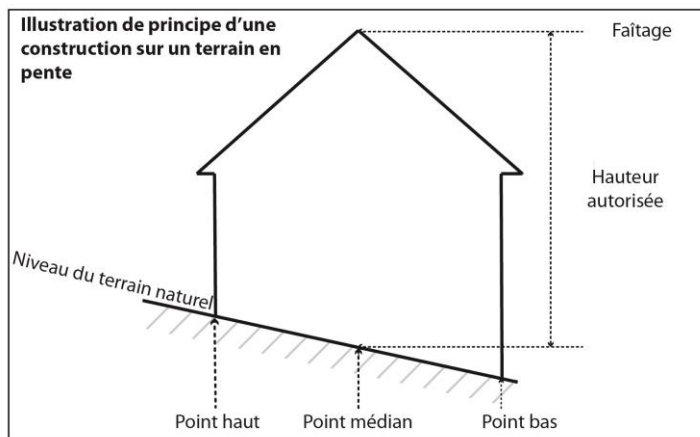
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions



Exemple pour une hauteur mesurée au faîtage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à la partie de construction considérée (faîtage, acrotère ou égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur des constructions d'habitation ne doit pas excéder :

- 7 mètres au faîtage,
- 4 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit,
- Et le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables est limité à 2 soit R+1.

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 13 m au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 10 m par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En outre, les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute sont interdites à l'exception des constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère****1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme****a) Principes généraux**

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutantes des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions ou de surélévations est interdite sur les bâtiments protégés.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

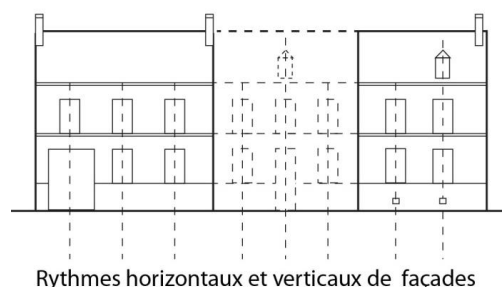
Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.

**f) Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée,
- aux annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui disposent de règles spécifiques au chapitre e) ci-après,
- aux vérandas et serres.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

a) Les bâtiments d'exploitation agricole

L'aspect extérieur des constructions doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les hangars doivent s'implanter prioritairement autour des sièges d'exploitations.

b) Les bâtiments d'habitation et leurs annexes

Les bâtiments à vocation d'habitation, leurs extensions et leurs annexes doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2-2 et 2-2-3 de la zone UB.

3- Les clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Les éventuelles clôtures nouvelles doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m. Elles seront constituées d'un grillage souple finition gris métal, marron ou vert foncé, éventuellement doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique habillée.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat. L'installation sur cheminée est interdite.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés sur tout le pourtour du bâti de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers, haies ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

2-4 – STATIONNEMENT

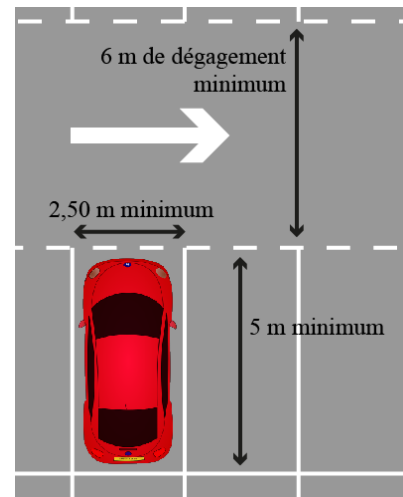
1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.



2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

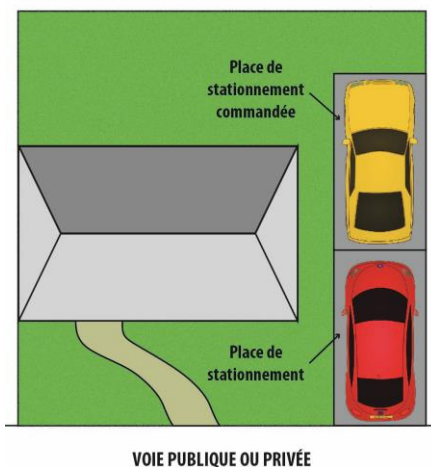
Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

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

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.



Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destination, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement**Constructions à destination agricole**

Le stationnement des véhicules de toute nature doit correspondre aux besoins des aménagements et constructions et doit être assuré en dehors de la voie de desserte.

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur), accessible aux visiteurs.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou de restauration et/ou d'activités de services accueillant une clientèle

Dans tous les cas, il sera créé un nombre suffisant de places en fonction des besoins inhérents à l'activité.

Il est créé au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher affectée aux autres destinations.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé au moins :

- une place de stationnement par chambre,
- une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- les changements de destination.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques s'ils existent.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement ou en cas d'absence de réseau, les constructions doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela sera possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un événement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Toutes celles qui ne figurent pas à la sous-section 1-2 suivante.

En outre, au sein du secteur Nzh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- 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,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N (Na, Nb, Nc, Nh et Nx) sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, aux voiries et aux réseaux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés ou à l'aménagement des plans d'eau. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

En outre, dans le secteur Nb, est autorisé l'aménagement des constructions existantes à vocation « d'autres hébergements touristiques », à l'intérieur du volume existant à la date d'approbation du présent PLU.

En outre, dans le secteur Nc, est autorisé l'aménagement des constructions dans le volume existant à la date d'approbation du présent PLU pour une vocation d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'hôtels et autres hébergements touristiques.

En outre, dans le secteur Nh, sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'une annexe à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 2,5 m et les installations sportives non couvertes (tennis et piscines).

Sont seuls autorisés dans les secteurs Nzh :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les 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.)

Au sein des zones concernées par le PSS de la Marne, identifiées sur les documents graphiques :

Les constructions et occupations du sol listées ci-avant sont soumises en outre au respect du plan des surfaces submersibles de la vallée de la Marne, qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. Les documents de référence sont à ce titre annexés au PLU au sein de la pièce des « servitudes d'utilité publique ».

Protections, risques, nuisances

Des éléments bâtis remarquables sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L. 151-19 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions figurant au chapitre 2-2 du présent règlement.

Des éléments naturels, des vues remarquables ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L. 113-1, L. 151-19, L. 151-23 et L. 151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.

La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEAT figurant en annexe du PLU. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19/05/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté 2016/DDT/SEPR n°255 réglemente le fonctionnement des terrains aménagés pour l'accueil des tentes, des caravanes, des résidences mobiles de loisirs et des habitations légères de loisirs situés en zone inondable, en vue de la protection contre les risques inondations.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
Emprise au sol

Dans les secteurs Nb et Nc, aucune extension n'est admise. Les aménagements devront être réalisés dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

Dans les secteurs Nb et Nc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du présent PLU (surélévations interdites).

Dans le secteur Nh, la hauteur des annexes doit être inférieure à 2,20 m à l'égout ou à l'acrotère.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans le secteur Nh, les extensions des constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement.

En outre, les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute sont interdites à l'exception des constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services

publics exigeant une proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur Nh, les extensions des constructions doivent s'implanter en retrait déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade faisant face à la limite et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues (voir lexique), la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative latérale ne peut être inférieure à 8 m (cas 2).
- en cas de façade faisant face à la limite ne présentant pas d'ouverture créant des vues, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 2,50 m (cas 3).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

a) Principes généraux

Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution. Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent améliorer, et/ou conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer. Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

b) Extension/surélévation

La réalisation d'extensions ou de surélévations est interdite sur les bâtiments protégés.

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion.

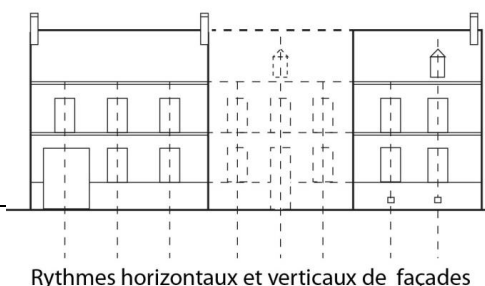
d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie. Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

e) Façade – Ouvertures



Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante.

f) Façade – Parements extérieurs

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

2- Les autres constructions existantes et les constructions nouvelles

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

Est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- intégrant soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières...),
- comme les constructions en bois,

peuvent déroger aux dispositions du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- aux travaux, changement de destination et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.
- aux annexes des constructions d'une emprise au sol de moins de 10 m² et d'une hauteur n'excédant pas 2,20 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, qui disposent de règles spécifiques au chapitre e) ci-après.
- aux vérandas et serres.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les baies du type œil de bœuf,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

a) Les bâtiments d'habitation et leurs annexes

Les bâtiments à vocation d'habitation, leurs extensions et leurs annexes doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2-2 et 2-2-3 de la zone UB.

3- Les clôtures

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent

être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Les éventuelles clôtures nouvelles doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m. Elles seront constituées d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, éventuellement doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol, sauf dans le cadre de cultures maraîchères.

Qualité environnementale

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

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

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent faire l'objet d'une protection phonique habillée.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d'impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée,
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles,
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Si les éoliennes domestiques sont implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Nh :

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité et plantée à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 200 m² de cette surface.

La marge de reculement par rapport aux voies prévue à la section 2-1 sera traitée en jardin d'agrément (hors places de stationnement).

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

2-4 – STATIONNEMENT

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

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changements de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

Cette obligation est également applicable en cas d'extension. Toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

Les extensions ou créations de surface de plancher ne doivent pas avoir pour conséquence de supprimer de places existantes.

2 – Stationnement des véhicules motorisés**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

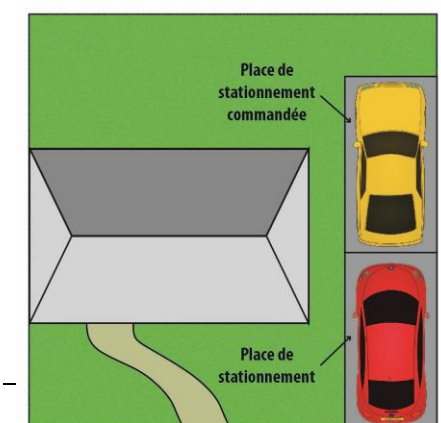
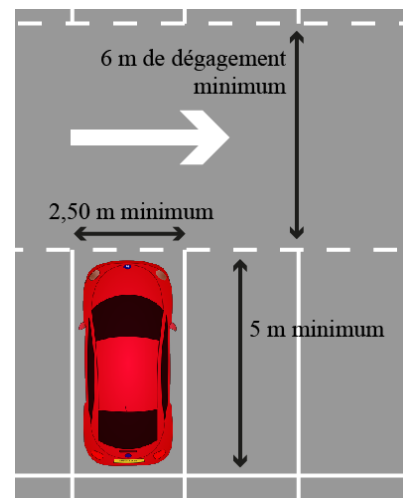
Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 3 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Les places commandées sont interdites.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération



comprenant plusieurs types de destination, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Il est créé au moins 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans les opérations de construction de plus de 3 logements, il sera créé au moins 0,3 place de stationnement par logement (arrondi à l'entier supérieur), accessible aux visiteurs.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il est créé au moins :

- une place de stationnement par chambre,
- une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 50 chambres.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel,
- les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos devra être prévu dans les conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;

- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire Constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire <i>constituant principalement un lieu de travail</i>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment <i>(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)</i>
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret <i>(pour l'application du II du R. 113-14)</i>

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité pérenne soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux réseaux publics destinés au recueil des eaux domestiques lorsqu'ils existent.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, les constructions doivent disposer d'un assainissement non collectif dont les installations sont conformes à la réglementation en vigueur et maintenues en bon état de fonctionnement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

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

Assainissement des 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).

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) ou toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet (dimensionnement pour un évènement trentennal). La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration :

- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau ou un cours d'eau ;
- Gestion des pluies trentennales en rétention / régulation à la parcelle, avec un débit de rejet au réseau, fossé ou cours d'eau suivant les prescriptions du règlement de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans

celui-ci. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le raccordement des nouvelles constructions au réseau de distribution de données numériques, s'il existe, est obligatoire.

ANNEXES

Annexe 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA REALISATION DE TOITURES VEGETALISEES

Annexe 2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

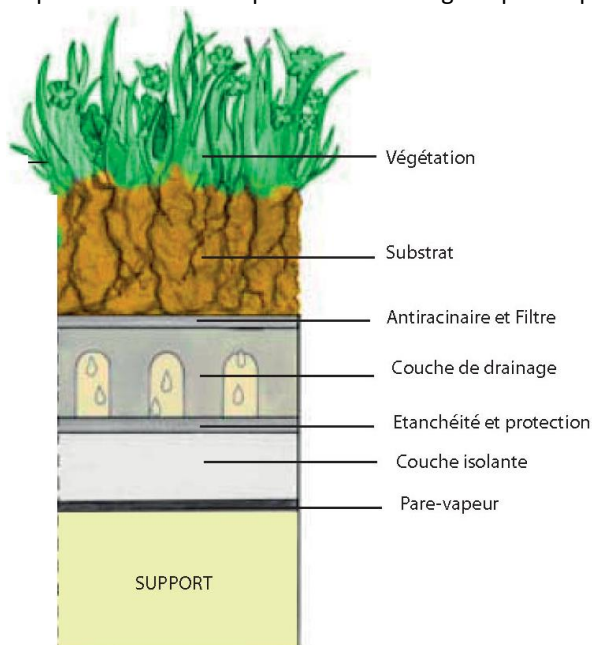
Annexe 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS POUR LA RÉALISATION DE TOITURES VÉGÉTALISÉES

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante,
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous,
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines,
- une terre végétale,
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyées..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place

aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géranium sanguin (*g.sanguineum*) ; les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc

ANNEXE2 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Source : Porter à connaissance, Seine-et-Marne Environnement

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN
Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain -Legifrance Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla 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	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens 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>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphyotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidacea	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement		
Espèces	Famille	Origine
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poiret) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> 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>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocism.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= Triteleia uniflora 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	

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poirét 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.

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<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> Poirét	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

Annexe 3 : Liste des espèces végétales préconisées

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

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

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>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorrier 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		
<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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables