



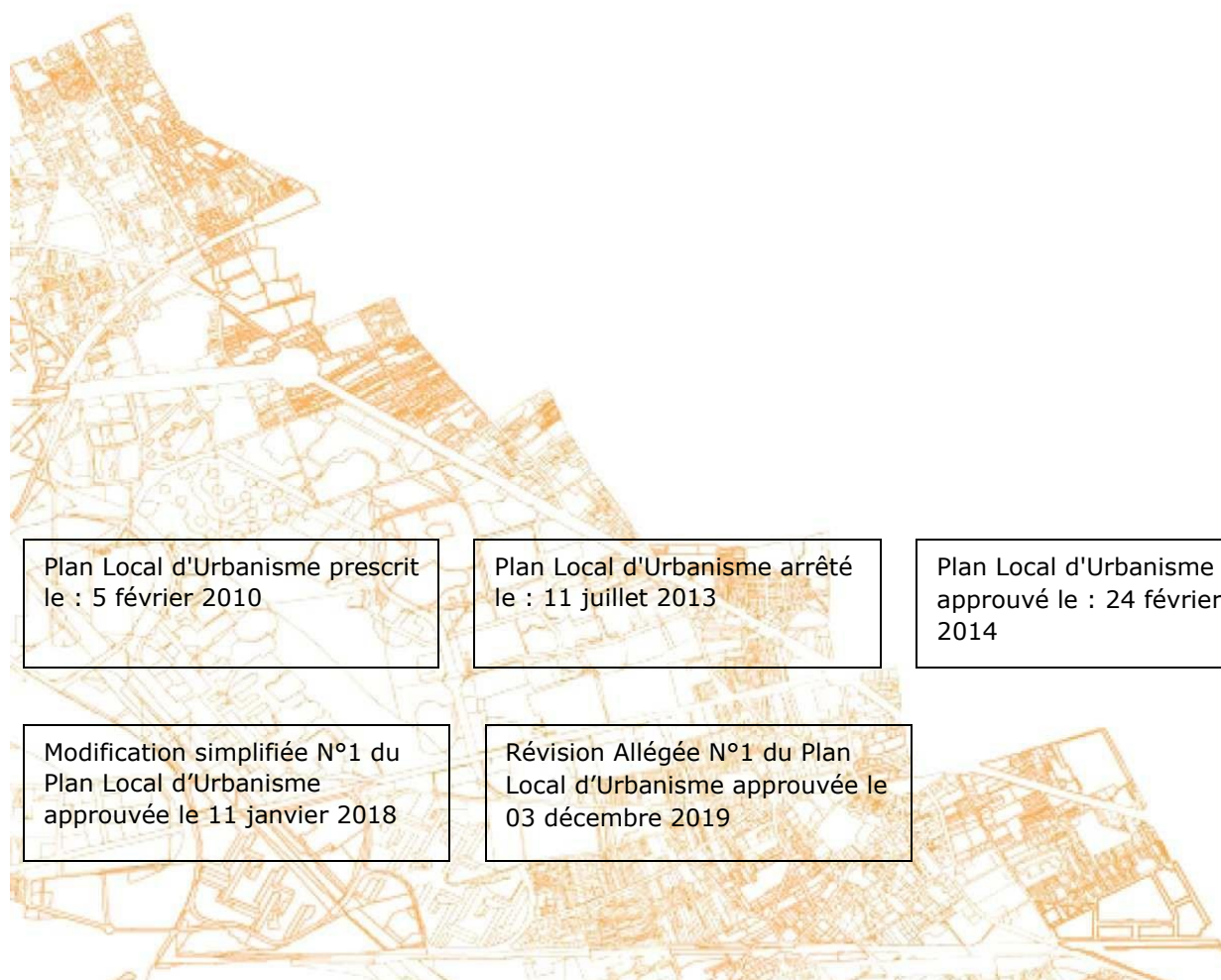
PLAN LOCAL D'URBANISME

BROU-SUR-CHANTEREINE

3.1 REGLEMENT

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Version initiale	Approbation du PLU	24 février 2014
Modification Simplifiée	Adoption de la Modification Simplifiée n°1	11 janvier 2018
Révision Allégée	Approbation de la Révision Allégée n°1 du PLU	03 décembre 2019
Modification de droit commun n°1	Approbation de la Modification de droit commun n°1 du PLU	6 novembre 2023



SOMMAIRE

Dispositions générales.....	3
ZONES URBAINES	8
Zone UA	9
Zone UB	26
Zone UC	41
Zone UL	56
Zone UY	65
ZONES AGRICOLES	74
Zone A	75
ZONES NATURELLES	85
Zone N	86

0. DISPOSITIONS GENERALES

0.1. Champ d'application du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Brou-sur-Chantereine.

0.2. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les zones Urbaines (U) sont :

- la zone UA,
- la zone UB,
- la zone UC,
- la zone UL,
- la zone UY.

Les zones Agricoles (A) comprenant le sous-secteur h.

Les zones Naturelles (N) comprenant les sous-secteurs h et zh.

0.3. Division du règlement de zone en section

Chaque règlement de zone est divisé en trois sections, elles-mêmes divisées en quatorze articles.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol : définit ce qui est admis ou interdit dans la zone.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II : Conditions de l'occupation du sol : définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)
- Article 5 : Surfaces minimales des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations.

Section III : Possibilités d'occupation du sol : définit les règles de densité.

0.4. Protection et recomposition de la trame verte et bleue communale

Les secteurs Naturel (N) du PLU constituent des zones nodales réservoirs de biodiversité protégées en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels. Une large partie de ces secteurs naturels est par ailleurs protégée par le dispositif Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Une bande de protection de 50 mètres des lisières des espaces boisés est cartographiée sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Elle est mise en place afin de préserver de toutes implantations et constructions.

Les zones agricoles (A) du PLU correspondent elles à des zones préservées pour leurs qualités agronomiques. Elles participent également à la mise en valeur de la biodiversité du territoire, à travers le maintien d'entités paysagères structurantes (haies, bosquets) qui contribuent au maintien de continuités écologiques.

L'articulation entre les zones N et A a pour objectifs la protection et la recomposition du maillage écologique du territoire, et participent à l'affirmation de la trame verte et bleue. Cette articulation s'inscrit dans le cadre des orientations 5 et 6 définies dans le P.A.D.D. du PLU : « Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques » et « Préserver les ambiances et la qualité du cadre de vie de la commune ».

Selon les objectifs du SRCE, et le SAGE Marne Confluence un objectif de qualité paysagère, écologique, de valorisation et de reconquête de l'intérêt patrimonial et écologique est recherché au sein de la trame verte et bleue.

Sauf dispositions contraire inscrites au présent règlement, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demie largeur du ru, de chaque côté de celui-ci.

Cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation aux abords du ru, à réduire les zones qui pourraient être impactées par des débordements et à limiter les pollutions, même accidentelles. Elle valorise également les paysages en renforçant la trame bleue d'une trame verte et facilite la préservation de la biodiversité.

0.5. Cas particuliers

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans toutes les zones, sous réserve d'un accompagnement des services de l'Etat et d'une étude environnementale, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites.

- Services publics ou constructions d'intérêts collectifs :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserves que le projet soit justifié et possible au niveau de son intégration et de son impact limité dans l'environnement.

- Ouvrages techniques :

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique.

Dans toutes les zones, la surface de plancher n'est pas limitée pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

- Bâtiments sinistrés :

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendent impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

Dans toutes les zones, la surface de plancher n'est pas limitée pour les restaurations de constructions existantes et pour les reconstructions après sinistre sans augmentation du volume et d'emprise, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone.

0.6. Dispositions applicables relatives aux emplacements réservés et éléments remarquables

Emplacements réservés

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-15-8°, le PLU délimite au plan de zonage des Emplacements Réservés, dont la liste descriptive indiquant leurs bénéficiaires est annexée au présent règlement.

Elément ou ensemble remarquables

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU « identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices remarquables sont soumis à des mesures de protection spécifiques. L'identification au document graphique entraîne, en effet, une application du régime de déclaration préalable pour tous travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

La liste détaillée de ces éléments remarquables est annexée au présent règlement.

Espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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 ».

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Protection de la lisière du Bois de Brou

Le SDRIF 2013 définit une bande de protection des lisières des espaces boisés cartographiés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire : en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières.

Cette bande de protection est figurée au document graphique du PLU.

0.7. DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES :

L'ensemble des règles édictées par le règlement du SAGE Marne Confluence et mis en annexe du présent règlement sont applicables à l'ensemble du territoire communal. Les mares et zones humides identifiées par le SAGE et mis en zone Nzh au présent PLU, ne pourront être aménagées.

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

0.8. Rappel de procédure

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du CU dans les Espaces Boisés Classés (EBC) en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 341-1 à L. 341-10 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les EBC (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
3. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 11140 du Code de l'Urbanisme.
4. Si la collectivité dispose sur son territoire d'un réseau de distribution de chaleur et de froid ou souhaite en créer un, et qu'elle a défini un périmètre de développement prioritaire : au sein de ce périmètre, toute installation d'un bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux de rénovation importants excédant un niveau de puissance de 30 kw entraîne l'obligation de se raccorder au réseau concerné, sauf dérogation accordée par la collectivité (*Article L. 712-3 du Code de l'Energie*).
5. Les règles encadrant la mitoyenneté sont définies par le Code Civil – Articles 637 à 685-1 du Code Civil. Ainsi, en cas d'alignement d'une construction sur une limite séparative, un accord du voisin est requis.

ZONES URBAINES

1. ZONE UA

1.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 1.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UA correspond au cœur urbain de Brou-sur-Chantereine, le long des avenues Jean Jaurès et Victor Thiébaut et d'une partie de la rue Carnot. La zone correspond à un secteur d'évolution forte, visant à affirmer le centre-ville de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat, de commerces, de services et de petit artisanat. Un sous-secteur UA_i, regroupe les secteurs soumis au risque inondation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit justifié et possible au niveau de son intégration et de son impact limité dans l'environnement.

1.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, installations, ouvrages, et travaux et activités (I.O.T.A) à destination d'activités industrielles, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E) soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UA.2.
- 2 – Les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 5 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 6 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 7 – Les casses de voitures.
- 8 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 9 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 10 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UA.2.

Article UA.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nouvelles correspondant à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à des entreprises artisanales, et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
- 3 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), et à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.
- 4 – Il pourra être fait abstraction des articles 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension, de surélévation ou de modification de bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.
- 5 - En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation, aboutissant à la création d'au moins 10 logements et/ou 800 m² de surface de plancher, sur une même unité foncière, devra comporter au moins 35 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

1.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UA.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots telles que définies dans le glossaire annexé au présent règlement.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur minimale de 5,50 mètres et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots telles que définies dans le glossaire annexé au présent règlement.

Article UA.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie trentennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie trentennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.).

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieure à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné. Dans ce cas, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue), • télédistribution.

Article UA.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public et privé et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

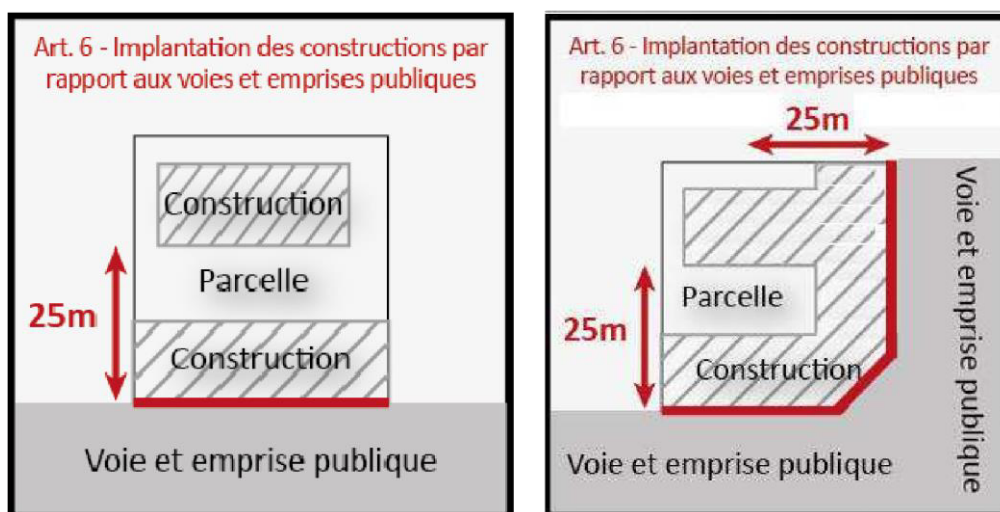
- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLU et reportée au document graphique (plan de servitudes) du PLU ;
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;

- L'alignement des emprises privées destinées à entrer dans le domaine public et l'alignement résultant du déclassement d'emprises publiques.

1 – Les rez-de-chaussée des constructions principales doivent être édifiées à l'alignement ou la limite qui s'y substitue pour les façades sur voies principales (Avenue Thiébaud, Jean Jaurès et Carnot) et dans une bande de 0 à 5 mètres pour les constructions implantées sur les autres voies et emprises publiques. Dans les étages, la recherche esthétique qui conduira à un léger retrait des éléments de la façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade. Ce retrait ne pourra excéder 2,50 mètres et ne pourra correspondre à plus du tiers du linéaire de la façade ou de l'attique. Les loggias ne sont pas concernées par cette disposition.

2 – Une implantation des constructions en retrait d'au moins 25 mètres depuis l'alignement actuel ou projeté sera acceptée :

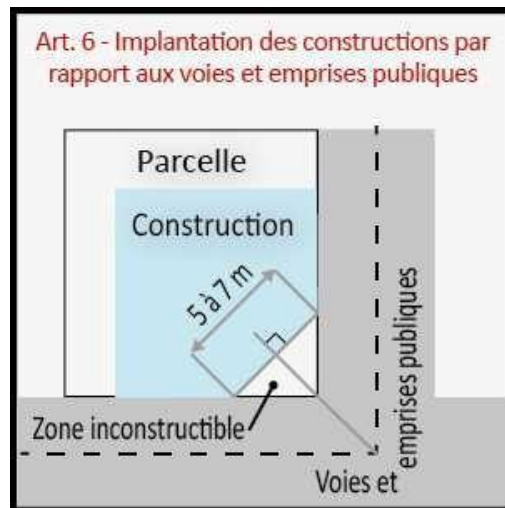
- Dans le cas où la parcelle compte déjà une construction à l'alignement, et à condition que toutes les conditions de desserte soient remplies ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à l'édification d'une construction à l'alignement, et d'une construction en retrait d'au moins 25 mètres.



Art. UA.6 : Implantation du bâti soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 25m.

3 – Les saillies ou encorbellements sur le domaine public ou privé des voies ne doivent pas excéder 0,80 mètres d'épaisseur, et leur partie inférieure doit se situer à au moins 4,30 mètres au-dessus du sol naturel.

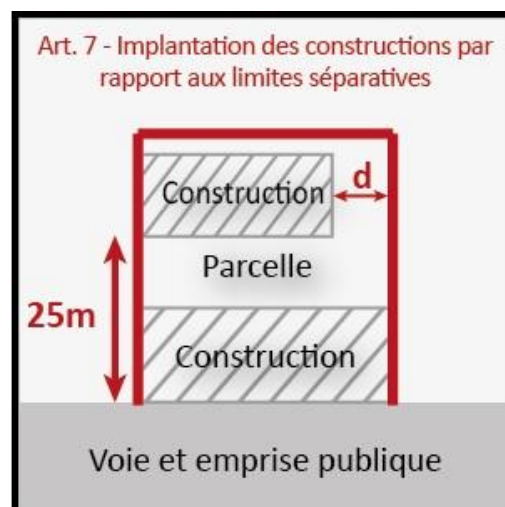
4 – Les constructions principales situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique automobile comporteront obligatoirement un pan coupé, réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées. La largeur du pan coupé sera comprise entre 5 et 7 mètres.



Art. UA.6 : Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies ou emprises publiques : obligation de pan coupé.

Article UA.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

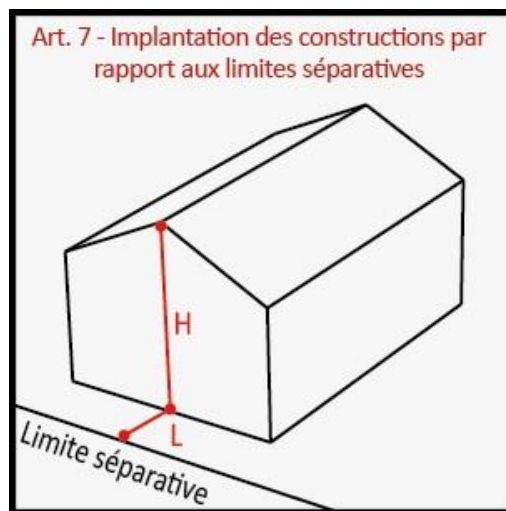
- 1 – Dans une bande de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement actuel ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur deux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques.
Toutefois, et sous réserve d'une justification d'intégration, d'autres implantations pourront être requises pour tenir compte de la configuration particulière d'une parcelle ou de l'organisation du bâti environnant.
- 2 – Au-delà de cette bande de 25 mètres de profondeur, les constructions pourront s'implanter soit sur 1 limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, soit selon un retrait défini au point 4.
- 3 – Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de la limite de fond de parcelle, selon une distance définie au point 4.



Art. UA.7 : Dans une bande de 25 m de profondeur, obligation de s'implanter sur 2 limites aboutissant aux voies et emprises publiques. Au-delà, les constructions pourront s'implanter soit sur une limite séparative, soit selon un retrait d défini au point 4.

4 – En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques, ou en retrait d'une limite séparative de fond de parcelle :

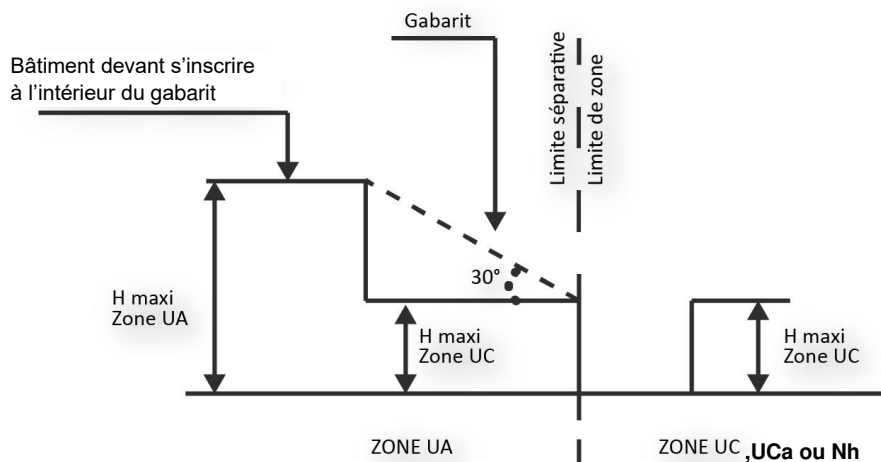
- La distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L=H$).



Art. UA.7 : Illustration de la définition des valeurs H et L , et des rapports qui peuvent être établies entre elles. Schéma illustratif ne valant pas définition de la règle.

5 – Lorsqu'une limite de propriété (limites sur voie et emprise publique exclues) jouxte les zones UC, UCa ou Nh, les constructions pourront être implantées :

- Soit en retrait de ladite limite en observant les reculs précités ($L=H$) ;
- Soit en limite : les constructions devront alors s'inscrire dans un gabarit enveloppe formé par une verticale sur cette limite d'une hauteur correspondant à la hauteur maximale autorisée en zone UC, UCa ou Nh et se prolongeant par une oblique de 30° jusqu'à la hauteur maximale de la zone UA.



Art. UA.7 : Gestion des parcelles situées en limite de zone UC.

6 – Le long du ru de Chanteraine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chanteraine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demie largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article UA.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de façade de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

Article UA.9 : emprise au sol des constructions

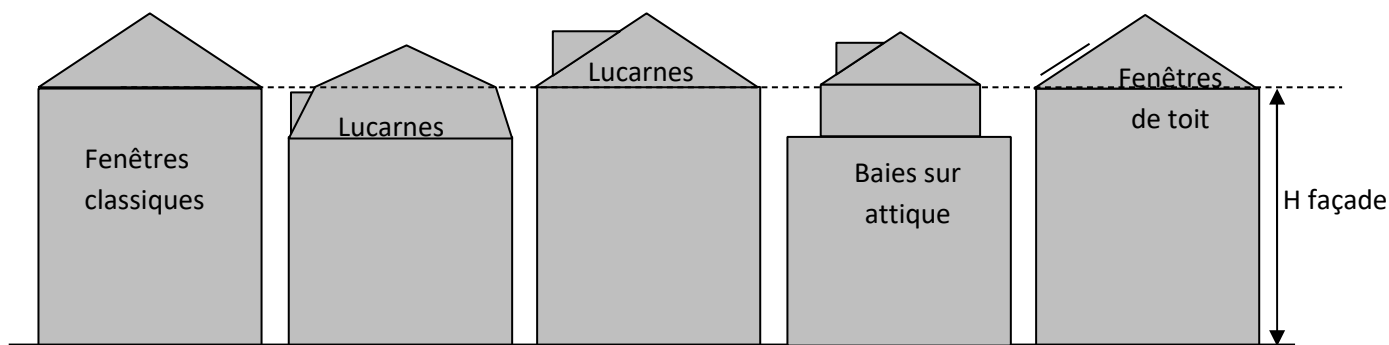
L'emprise au sol des constructions est limitée à 50%.

Au sein du secteur UAi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45%.

Article UA.10 : hauteur maximale des constructions

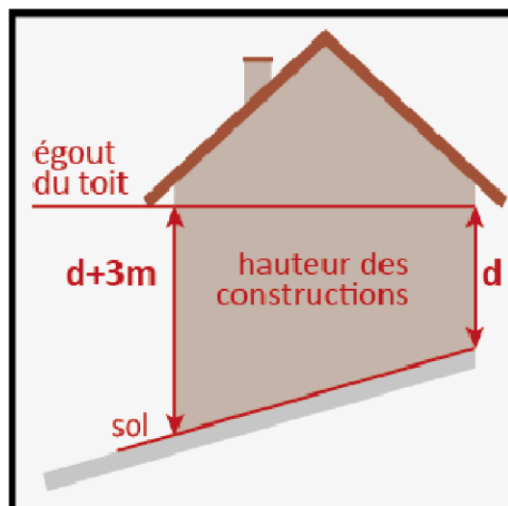
Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit), étage en attique compris. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de bris du toit.



Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou le trottoir existant pour les façades sur rues (cote NGF). En cas de terrain en pente, la hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. UA10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

- 1 – La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 13 mètres au niveau le plus élevé. Cette hauteur de façade maximale est réduite à 10 mètres dans certains secteurs UA indiqués au document graphique. Sont concernées :
 - La zone UA limitrophe de Chelles, située au niveau de la rue Carnot ;
 - Les parcelles situées en entrée de ville, avenue Thiébaut ;
 - Les parcelles situées en entrée de ville, avenue Jean Jaurès, coté Chelles.
- 2 - En secteur UA_i, la hauteur minimale du premier niveau de plancher à destination d'habitat ou des locaux techniques devra être supérieure à 80 cm par rapport au niveau du sol.
- 3 – La hauteur absolue des bâtiments pourra néanmoins être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.
- 4 – La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres.
- 5 – Les locaux dont l'inondation potentielle n'aurait pas d'effet sur leur usage (locaux d'ordures ménagères et de tri sélectif) peuvent être réalisés au niveau du sol naturel.

Article UA.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les règles énoncées ci-dessous seront respectées :

Façades

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 20 mètres doivent marquer des rythmes verticaux tous les 10 à 15 mètres (retraits, traitements des matériaux, modénatures) pour conserver la trame parcellaire de la voie.

Les accès principaux et les entrées et sorties de parkings notamment devront rythmer et organiser les façades sur la voie ou l'espace public, et éviter la création d'une façade massive ne respectant pas l'échelle donnée par les façades d'immeubles environnants.

Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera au maximum de 45°, et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons. En cas de toiture à la Mansart, des pentes supérieures pourront être acceptées pour le brisis.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de lucarne et/ou de fenêtres de toit (hors châssis de désenfumage). Ces ouvertures seront disposées de façon cohérente, en s'alignant les unes par rapport aux autres. Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le pan de la toiture. Les fenêtres de toit ne sont pas autorisées côté alignement (hors châssis de désenfumage).

En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ;
- zinc ;
- cuivre.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment – type éternit –, carton feutre asphalte), est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

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

Ces dispositions pourront ne pas être appliquées en cas d'adjonction à une construction existante ou s'il s'agit d'un projet dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres seront couvertes par une toiture à faible pente, ou à deux pentes.

Parements extérieurs

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est pros crit.

Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisé, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur n'excédera pas 1,80 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,85 mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage).
- Soit d'un mur de maçonnerie pleine ou ajourée.

L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton pourra être autorisé, uniquement si elles sont revêtues et situées en limites séparatives.

En secteur UAi :

Les clôtures sur rue ont une hauteur limitée à 1,80 m. Elles doivent être constituées d'éléments à claire-voie doublée ou non d'une haie vive.

L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles ont une hauteur limitée à 2 m. Elles doivent être réalisées en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

Éléments remarquables :

Sur les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

- Aucune démolition n'est autorisée.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Article UA.12 : stationnement

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

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

Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.

Cependant, il ne pourra être admis moins d'une place par logement à réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération.

1 - Principe général s'appliquant à toutes les types de destinations des constructions listés ci-dessous.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La totalité des espaces de stationnement doit être située soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés, dalles enherbées...).

2 - Stationnement automobile

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

3 – Nombre d'emplacements de stationnement

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 10,4 = 10 ; 10,5 = 11).

Habitation

- 1 emplacement par logement ;

- 1,5 emplacement par logement pour toute opération comptant 2 logements et plus ;
- 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.

Bureaux, artisanat

- 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 emplacement pour deux chambres.

Commerces

- 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ouverte au public en surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.

4 – Stationnement des « 2 roues »

Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitat.

Pour toute opération comptant 2 logements et plus, un local vélo/poussette doit être réalisé. Ce local doit être facilement accessible, sécurisé et abrité et situé

Soit au rez-de-chaussée de la construction soit à l'extérieur.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Article UA.13 : espaces libres et plantations

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts de pleine terre à raison d'au moins 80 % de leur superficie. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou d'un arbre par tranche commencée de 60 m² de terrain.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de **3** arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de **3** arbres pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Les toitures terrasses devront participer à la gestion à la parcelle des pluies courantes en étant végétalisées avec une hauteur de substrat minimale de **20 cm**.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

1.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

2. ZONE UB

2.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 2.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UB correspond principalement aux résidences de logements collectifs de la commune. Les tissus en zone UB offrent toutefois une certaine mixité (logements, commerces et services). La zone présente une vocation première d'habitat, offrant une diversité d'équipements et de services de proximité complémentaires à la zone urbaine du centre-ville.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit justifié et possible au niveau de son intégration et de son impact limité dans l'environnement.

2.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, Installations Ouvrages Travaux et Activités (IOTA) à destination d'activités industrielles, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UB.2.
- 2 – Les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 5 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 6 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 7 – Les casses de voitures.
- 8 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 9 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 10 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UB.2.

Article UB.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, dès lors qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel et qu'elles ne dépassent pas le seuil de 300 m² de Surface de Plancher.

2 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nouvelles correspondant à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à des entreprises artisanales, et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les hôpitaux, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

4 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme).

5 – Il pourra être fait abstraction des articles 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension, de surélévation ou de modification de bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

2.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UB.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur minimale de 5,50 mètres et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article UB.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

Le mode de gestion des eaux pluviales, adaptée à chaque parcelle, doit en priorité privilégié, lorsque cela est techniquement possible, la rétention et la gestion des eaux de pluie par infiltration.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieure à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie décennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie décennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.)

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné. Dans ce cas, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue), • télédistribution.

Article UB.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

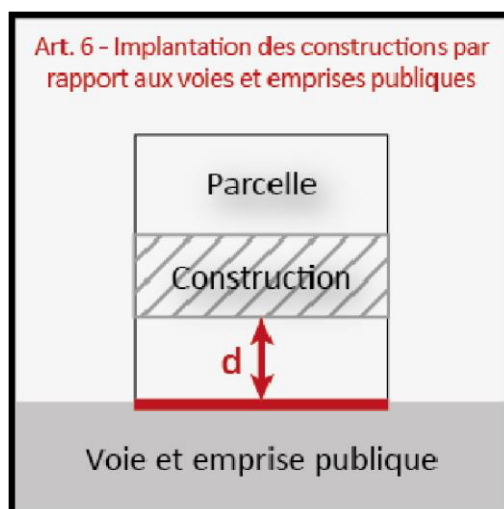
Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

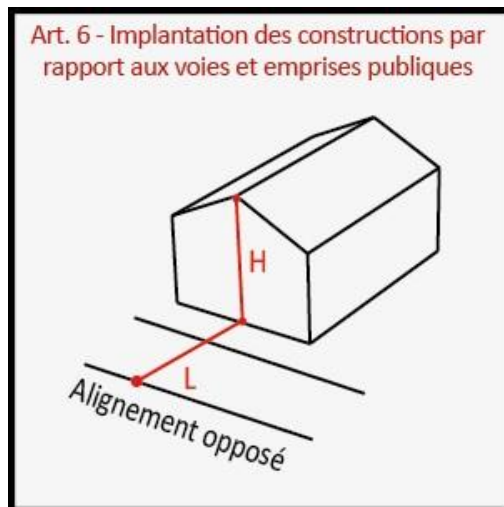
- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLU et reportée au document graphique (plan de servitudes) du PLU
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- L'alignement des emprises privées destinées à entrer dans le domaine public et l'alignement résultant du déclassement d'emprises publiques.

1 – Les constructions principales doivent être édifiées en retrait de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, la recherche esthétique qui conduira à une légère avancée des éléments de façade pourra être tolérée, notamment pour créer des séquences de façade. Cette légère avancée sera limitée à 1 mètre au maximum (retrait de 4 mètres de l'alignement).



Art. UB.6 : Implantation du bâti selon un retrait $d=5m$ de l'alignement

2 – La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction au plus proche point de l'alignement opposé, actuel ou prévu, doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L=H$).



Art. UB.6 : Illustration du point UB6 – 2.

3 – Les saillies et encorbellements sur la marge de reculement ne doivent pas excéder 0,80 mètres d'épaisseur et leur partie inférieure doit se situer à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol naturel.

Article UB.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit selon un retrait défini comme suit :

- Si un élément de façade comporte des baies principales situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculaire et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L=H$).
- Si un élément de façade comporte des baies secondaires, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L=H/2$).
- Si un élément de façade est aveugle, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de ladite façade au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$).

2 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demie largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article UB.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe, telle que définie dans le glossaire annexé au présent règlement.

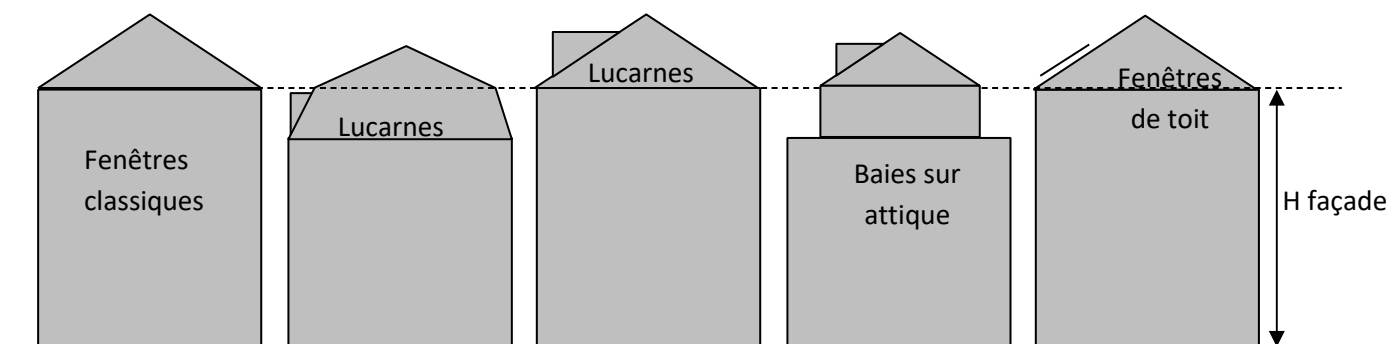
Article UB.9 : emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50%.

Article UB.10 : hauteur maximale des constructions

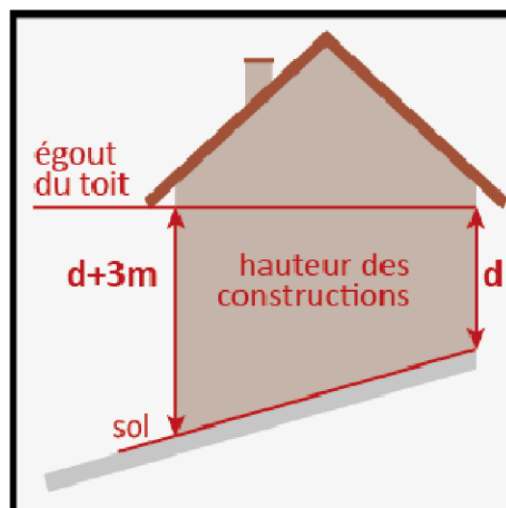
Modalités d'application

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit), étage en attique compris. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de bris du toit.



Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. UB10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

- 1 – La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 12 mètres au niveau le plus élevé.
- 2 – La hauteur d'acrotère ou de faîtage des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.
- 3 – La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres.
- 4 – Les locaux dont l'inondation potentielle n'aurait pas d'effet sur leur usage (locaux d'ordures ménagères et de tri sélectif) peuvent être réalisés au niveau du sol naturel.

Article UB.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les règles énoncées ci-dessous seront respectées :

Toitures

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

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera au maximum de 45°, et ne comportant aucun débord de toiture sur les pignons.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de lucarne et/ou de fenêtres de toit (hors châssis de désenfumage). Ces ouvertures seront disposées de façon cohérente, en s'alignant les unes par rapport aux autres. Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le pan de la toiture. Les fenêtres de toit ne sont pas autorisées côté alignement (hors châssis de désenfumage).

En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ;
- zinc ;
- cuivre.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment – type éternit –, carton feutre asphalte), est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres seront couvertes par une toiture à une ou à deux pentes.

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisé, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,85 mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage).
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou barreaudage.

Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

Clauses particulières

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

Article UB.12 : stationnement

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

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

Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.

Cependant, il ne pourra être admis moins d'une place par logement à réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération.

1 - Principe général s'appliquant à toutes les types de destinations des constructions listés ci-dessous.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La totalité des espaces de stationnement doit être située soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

2 - Stationnement automobile

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

3 – Nombre d'emplacements de stationnement

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 10,4 = 10 ; 10,5 = 11).

Habitation

- 1 emplacement par logement ;
- 1,5 emplacement par logement pour toute opération comptant 2 logements et plus ;
- 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.

Bureaux, artisanat

- 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 emplacement pour deux chambres.

Commerces

- 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ouverte au public en surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.

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

Pour les hôpitaux et cliniques, il sera créé, pour 100 lits, 60 places de stationnement, y compris celles nécessaires au parc propre de l'établissement.

Ce chiffre peut être ramené à :

- 40 si l'établissement est desservi à moins de 300 mètres par une ligne de transport en commun de caractéristiques suffisantes ;
- 15 s'il s'agit d'un établissement psychiatrique d'un hospice, ou d'une maison de repos ou de retraite.

4 – Stationnement des « 2 roues »

Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitat. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Article UB.13 : espaces libres et plantations

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 50 %, dont au moins 60 % en pleine terre. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par 100 m² de terrain.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de 3 arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de 3 arbres pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Les toitures terrasses devront participer à la gestion à la parcelle des pluies courantes en étant végétalisées avec une hauteur de substrat minimale de **20 cm**.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement devra être traitée en jardin d'agrément.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

3. ZONE UC

3.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 3.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UC correspond aux tissus résidentiels pavillonnaires de Brou-sur-Chantereine qui s'étendent en extension du centre-ville. Elle comprend notamment un sous-secteur UCa correspondant à l'emprise de la cité cheminote, qui offre une qualité de vie résidentielle marquée, et un sous-secteur UCi, qui regroupe les secteurs soumis au risque inondation.

A dominante habitat, ces tissus conservent toutefois une certaine mixité fonctionnelle (équipements, commerces, petits services de proximité).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit justifié et possible au niveau de son intégration et de son impact limité dans l'environnement.

3.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, Installations, Ouvrages Travaux et Activités (IOTA) à destination d'activités industrielles, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UC.2.
- 2 – Les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 5 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 6 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 7 – Les casses de voitures.
- 8 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 9 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 10 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UC.2.

Article UC.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, dès lors qu'elles ne nuisent pas à leur environnement résidentiel et qu'elles ne dépassent pas le seuil de 300 m² de Surface de Plancher.

2 – Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement nouvelles correspondant à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou à des entreprises artisanales, et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

3 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme).

4 – Il pourra être fait abstraction des articles 6, 7, 8 et 11 en cas d'extension, de surélévation ou de modification de bâtiments existants, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

3.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UC.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3,5 mètres.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies privées doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Lorsqu'elles se terminent en impasse et si leur longueur est supérieure à 40 mètres, elles doivent présenter une largeur minimale de 5,50 mètres et une zone de retournement suffisante pour les véhicules de sécurité et les véhicules de collecte des ordures ménagères.

Article UC.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie décennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie décennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.)

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Au sein du secteur UCi, les eaux pluviales devront être gérées sur le terrain d'assiette pour les pluies courantes, en assurant un rejet zéro vers les réseaux.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné. Dans ce cas, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public,
- alimentation électrique basse tension,
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue),
- télédistribution.

Article UC.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UC.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

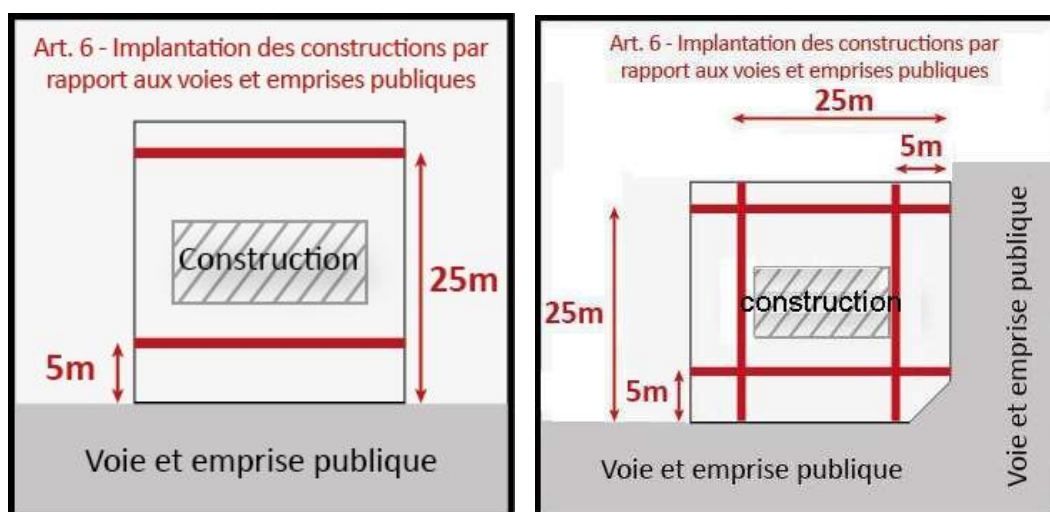
Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLU et reportée au document graphique (plan de servitudes) du PLU
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- L'alignement des emprises privées destinées à entrer dans le domaine public et l'alignement résultant du déclassement d'emprises publiques.

1 – Les constructions principales doivent être édifiées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres de retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. L'intégralité de la construction doit être comprise dans cette bande.



Art. UC6 : Les constructions principale à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 5m et 25m de l'alignement.

2 – Dans le cas de parcelles de plus de 25 mètres de profondeur, l'implantation d'une nouvelle construction principale en arrière des constructions est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul par rapport à la voie publique.

Article UC.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative, soit selon un retrait défini comme suit :

- Si un élément de façade comporte des baies situées en regard de la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tous points des dites baies au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (L=H).
- Si l'élément de façade comporte des baies secondaires ou est aveugle, le retrait minimum sera de 3 mètres.

2 – En cas d'extension (ou de surélévation) d'un bâtiment mal implanté, la marge des 3 mètres pourra être réduite sans être inférieure à la distance entre le bâtiment existant et la limite séparative, étant entendu que la longueur de façade de la partie prolongée (ou de la hauteur de la partie surélevée) ne pourra excéder 5 mètres.

3 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demi-largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

4 – Les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres s'implantent sur une ou deux limites séparatives ou en retrait selon les dispositions de l'article 7.1 ci-dessus.

Article UC.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le retrait minimum entre tout point de deux constructions non contigües édifiées sur un même terrain doit être au moins égal à la hauteur de la plus haute des deux constructions, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

Article UC.9 : emprise au sol des constructions

En secteur Uc :

- **Dans une bande de constructibilité principale de 25 mètres comptée perpendiculairement par rapport aux voies ou emprise publique :** Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 50%.
- **Au-delà de la bande de constructibilité principale :** Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est de 25% de la superficie du terrain non comprise dans la bande de constructibilité principale.

En secteur UCa, il n'est pas fixé de limite au coefficient d'emprise au sol maximal.

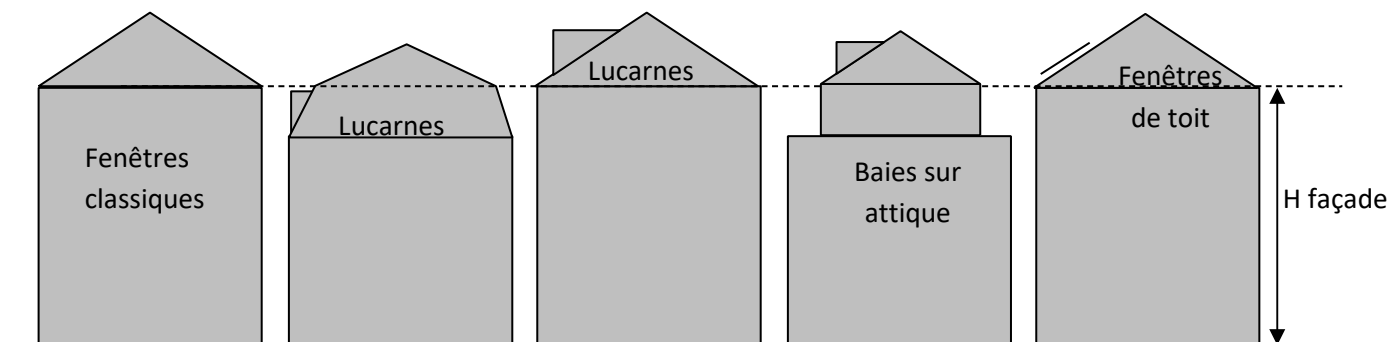
En secteur UCi, l'emprise au sol est limitée à 45% de la superficie du terrain.

Article UC.10 : hauteur maximale des constructions

Modalités d'application

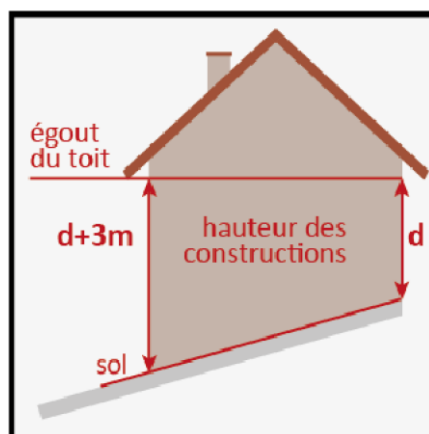
La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit), étage en attique compris. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.



a) Règles générales

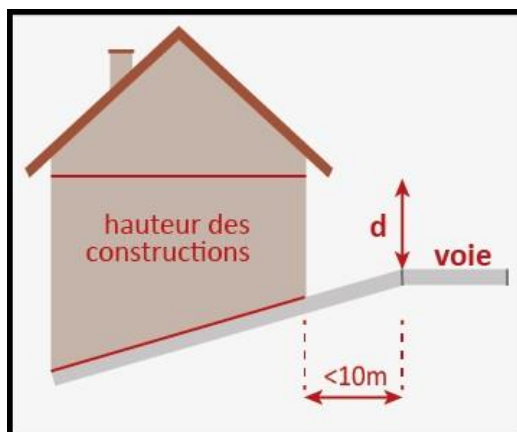
Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. UC.10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

b) Règles particulières

Pour les terrains situés en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain.



Art. UC.10 : Calcul de la règle de hauteur maximum d en cas de terrain situé en contrebas de la voie.

- 1 – La hauteur des bâtiments sera limitée à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction.

En secteur UCi, la hauteur minimale du premier niveau de plancher à destination d'habitat ou de locaux techniques devra être supérieur à **80 cm par rapport au niveau du sol**.

- 2 – La hauteur absolue des bâtiments pourra être surélevée par des superstructures de locaux techniques (escaliers, machineries d'ascenseur, tours de refroidissement, chaufferie, etc.), à condition que ces dernières ne mesurent pas plus de 2 mètres, et soient implantées à plus de 3 mètres en retrait de la façade du dernier étage.
- 3 – La hauteur de façade des constructions annexes sera limitée à 3 mètres.
- 4 – Les locaux dont l'inondation potentielle n'aurait pas d'effet sur leur usage (locaux d'ordures ménagères et de tri sélectif) peuvent être réalisés au niveau du sol naturel.

Article UC.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines ainsi que pour des constructions répondant aux critères Haute Qualité Environnementale (HQE) en vigueur lors du dépôt de la demande, ou utilisant des énergies locales et renouvelables, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les règles énoncées ci-dessous seront respectées :

Toitures

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Lorsque la construction à édifier comportera une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants, dont la pente sera au maximum de 45°. Les débords de toiture ne devront pas excéder 0,40 mètres.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Il n'est autorisé qu'un seul niveau de lucarne et/ou de fenêtres de toit (hors châssis de désenfumage). Ces ouvertures seront disposées de façon cohérente, en s'alignant les unes par rapport aux autres. Les châssis oscillo-basculants devront être encastrés dans le pan de la toiture. Les fenêtres de toit ne sont pas autorisées côté alignement (hors châssis de désenfumage).

En cas de toiture à pente, les matériaux de couverture de toiture suivants seront autorisés :

- tuiles ;
- ardoises naturelles ;
- zinc ;
- cuivre.

D'une façon générale, l'emploi de matériaux à caractère provisoire ou destinés à être recouverts (fibrociment, plaques de plastiques translucides, tôle ondulée, P.V.C. translucide, plaques ondulées en amiante ciment – type éternit –, carton feutre asphalte), est interdit.

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

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres seront couvertes par une toiture à une ou à deux pentes.

Parements extérieurs

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

Les murs d'intimité liés aux terrasses implantés en limites séparatives devront s'intégrer à la volumétrie générale du bâtiment.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est pros crit.

Cependant, l'emploi d'une variété de matériaux en façade est autorisé, notamment dans un objectif d'amélioration de la performance énergétique des constructions.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,85 mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage).
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou barreaudage.

Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles doivent être réalisées en éléments pleins ou en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

En secteur UCi :

Les clôtures sur rue ont une hauteur limitée à 1,80 m. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'une clôture en élément à claire-voie.

L'utilisation de grillages pour les clôtures sur rue est interdite.

Les clôtures sur limites séparatives et de fonds de parcelles ont une hauteur limitée à 2 m. Elles doivent être réalisées en éléments à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. L'utilisation de matériaux précaires est interdite (tôle ondulée, fibrociment, etc.).

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt de plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera, dans tous les cas, doublée de plantations.

En cas de lotissement ou de constructions individuelles groupées comportant plus de 3 lots, l'autorisation administrative imposera un ou plusieurs types de clôtures.

Clauses particulières

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel pourra être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans tout lotissement ou opération de constructions groupées, les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction.

Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans les murs de construction ou de clôture.

Energies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

Éléments remarquables :

Sur les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

- Aucune démolition n'est autorisée.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Article UC.12 : stationnement

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

Pour les opérations supérieures ou égales à 3 logements, tous les emplacements de stationnement pourront être soit en extérieur soit semi-enterrés sous l'unité foncière de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits.

En secteur UCi, tous les emplacements de stationnement doivent être situés soit en extérieur soit au niveau du rez-de-chaussée de la construction. Les espaces de stationnement en sous-sol ou enterrés sont interdits.

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

Dans le cas d'aménagement ou de changement de destinations des constructions existantes, il ne sera tenu compte, pour le calcul des places exigées, que des besoins supplémentaires engendrés par le projet.

Cependant, il ne pourra être admis moins d'une place par logement à réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération.

1 - Principe général s'appliquant à toutes les types de destinations des constructions listés ci-dessous.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs voies d'accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés ou pavés, dalles enherbées...).

2 - Stationnement automobile

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

3 – Nombre d'emplacements de stationnement

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 10,4 = 10 ; 10,5 = 11).

Habitation

- 2 emplacements par logement, dont au moins 1 couvert ; Pour les opérations comprenant plus de 3 logements, les places de stationnement devront être réalisées en aérien.
- 1 emplacement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Aucun pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et réalisé en transformation / amélioration de bâtiment existant.

Bureaux, artisanat

- 1 emplacement par 50 m² de surface de plancher.

Hébergement hôtelier

- 1 emplacement pour deux chambres.

Commerces

- 2,5 emplacements par tranche de 100 m² de surface de plancher affectée à l'activité commerciale ouverte au public en surface de vente avec un minimum de 2 places par commerce.

4 – Stationnement des « 2 roues »

Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitat.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les opérations comprenant plus de 3 logements, un espace de stationnement pour les vélos est obligatoire. Si le local est détaché de la construction principale, une intégration architecturale qualitative devra être proposée.

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de

		l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Article UC.13 : espaces libres et plantations

Avant tout projet d'aménagement ou de construction, un diagnostic sur la présence de zones humides devra être réalisé.

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts de pleine terre à raison d'au moins 80 % de leur superficie. Ces espaces seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par unité foncière ou de deux arbres par tranche commencée de 60 m² de terrain.

Au sein du secteur UCi,

- les voiries et accès extérieurs doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées au minimum de 3 arbres de haute tige muni d'une protection pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

Des plantations pourront exceptionnellement être réalisées en îlots sur la zone de stationnement en respectant le ratio de 3 arbres pour 4 places de stationnement. Le calcul sera arrondi à l'unité supérieure.

La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement devra être traitée en jardin d'agrément.

La marge de recul prévue à l'article 7 du règlement par rapport au ru de Chantereine devra être traitée en pleine terre végétalisée.

Les toitures terrasses devront participer à la gestion à la parcelle des pluies courantes en étant végétalisées avec une hauteur de substrat minimale de **20 cm**.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

3.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

4. ZONE UL

4.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 4.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UL correspond à l'espace prairial situé au nord des tissus urbanisés de Brou-sur-Chantereine, prolongé le long du ru de Chantereine, en direction de l'Avenue Victor Thiébault. La zone comprend également le groupe scolaire Jean Jaurès. Elle constitue une zone destinée à mettre en valeur les sites et à accueillir des équipements scolaires, sportifs et de loisirs, et à pérenniser les équipements existants.

4.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL.1 : occupations et utilisations du sol interdites

1 – Les constructions, Installations, Ouvrages Travaux et Activités (IOTA) à destination d'activités industrielles, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UC.2.

- 1 – Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées à l'article UL.2.
- 2 – Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt.
- 3 – Les carrières.
- 4 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 5 – Tout comblement, remblaiement, drainage des mares.
- 6 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 7 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 8 – Les casses de voitures.
- 9 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 10 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 11 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UL.2.

Article UL.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles du présent règlement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2 – Les constructions à usage d’habitation, à condition qu’il s’agisse de logements de fonction répondant à un besoin d’habitat pour nécessité de service, destiné au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

3 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l’immeuble ou de la partie d’immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l’Urbanisme).

4 – Il pourra être fait abstraction des articles 6, 7, 8 et 11 en cas de modifications, surélévations ou extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle d’urbanisme, sous réserve qu’elles se justifient par une meilleure intégration à l’environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

4.3. Section II : condition de l’occupation du sol

Article UL.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l’intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l’accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l’opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres de chaussée.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Article UL.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A. ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie trentennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie trentennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.)

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Le mode de gestion des eaux pluviales, adaptée à chaque parcelle, doit en priorité privilégié, lorsque cela est techniquement possible, la rétention et la gestion des eaux de pluie par infiltration.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouillage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieur à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné. Dans ce cas, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Article UL.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

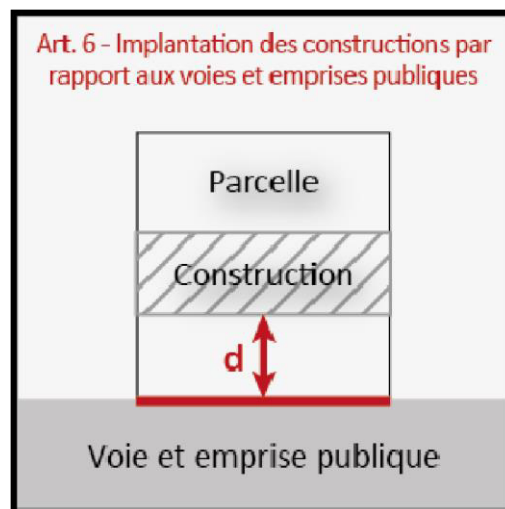
Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLU et reportée au document graphique (plan de servitudes) du PLU
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public et l'alignement résultant du déclassement d'emprises publiques.

1 – Les constructions principales doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



Art. UL.6 : Implantation du bâti selon un retrait $d=5m$ de l'alignement

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes telles que définies dans le glossaire annexé au présent règlement, pour les locaux poubelles et les piscines, sous réserve du respect de l'article R.111-2 (salubrité et sécurité publique).

Article UL.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement de 10 mètres par rapport à toutes les limites séparatives de la propriété.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

2 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou

busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demie largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article UL.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être au moins égale à 8 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

Article UL.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UL.10 : hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article UL.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère de l'ensemble environnant. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes dans cet ensemble et s'intégrer dans l'environnement. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété, et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur n'excédera pas 1,70 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,85 mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'éléments à claire-voie (barreaudage, grillage).
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou barreaudage.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Les piliers intermédiaires devront être de proportion discrète.

L'emploi de plaques de béton est prohibé en bordure des voies.

Article UL.12 : stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les constructions publiques ou d'intérêt collectif que les stationnements des véhicules répondent aux besoins de l'opération.

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

1 - Principe général s'appliquant à toutes les types de destinations des constructions listés ci-dessous.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement collectives en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

2 - Stationnement automobile

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

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

3 – Nombre d'emplacements de stationnement

Pour le calcul des places de stationnement nécessaires à une opération, le nombre obtenu par l'application des normes définies ci-dessous sera arrondi au nombre entier le plus proche. Si le nombre obtenu se termine par 0,5, il sera arrondi au nombre entier supérieur (exemple : 10,4 = 10 ; 10,5 = 11).

Habitation

- 2 emplacements par logement.

Constructions publiques ou d'intérêt collectif

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

4 – Stationnement des « 2 roues »

Les réalisations en matière du stationnement 2-roues devront être conformes aux dispositions spécifiées dans l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos du Code de la Construction et de l'Habitat. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales B 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation

		de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Article UL.13 : espaces libres et plantations

1 – Espaces verts

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les toitures terrasses devront participer à la gestion à la parcelle des pluies courantes en étant végétalisées avec une hauteur de substrat minimale de **20 cm**.

Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 – Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

4.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

5. ZONE UY

5.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 5.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone UY constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation exclusive du chemin de fer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit intégré à son environnement.

5.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions à usage d'habitation.
- 2 – Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- 3 – Les établissements économiques : bureaux, commerces, établissements artisanaux et industriels, à l'exception de ceux répondant aux conditions fixées dans l'article UY.2.
- 4 – Les exploitations agricoles ou forestières.
- 5 – Les bâtiments destinés à servir d'entrepôts, à l'exception de ceux répondant aux conditions fixées dans l'article UY.2.
- 6 – Les carrières.
- 7 – Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 8 – Les nouvelles installations à usage de station service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 9 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 10 – Les casses de voitures.
- 11 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 12 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 13 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article UY.2.

Article UY.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1 – Les constructions et installations utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

2 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction répondant à un besoin d'habitat pour nécessité de service, destiné au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

3 – Les constructions à caractère commercial, industriel de tiers implanté sur le domaine du chemin de fer, et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer, sous réserve qu'après application des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'elles peuvent présenter, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité ni de nuisances inacceptables.

4 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme).

5 – Il pourra être fait abstraction des articles 5, 6, 7, 8 et 11 en cas de modifications, surélévations ou extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle d'urbanisme, sous réserve qu'elles se justifient par une meilleure intégration à l'environnement naturel et urbain ou pour des raisons fonctionnelles ou techniques.

5.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article UY.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Toutes les voies, publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Article UY.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux

superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie trentennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie trentennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.)

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Le mode de gestion des eaux pluviales, adaptée à chaque parcelle, doit en priorité privilégié, lorsque cela est techniquement possible, la rétention et la gestion des eaux de pluie par infiltration.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux

pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieure à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Article UY.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UY.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalités d'application

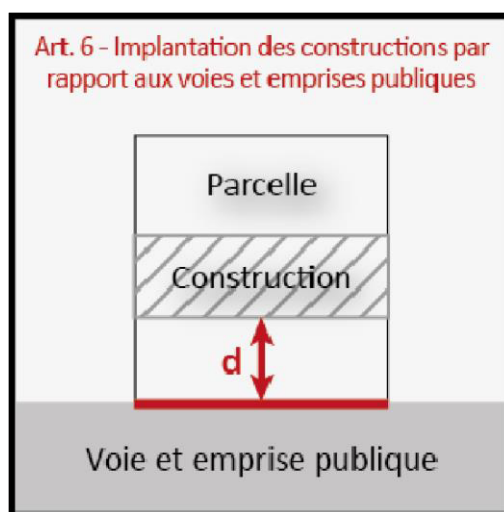
Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Le terme alignement, utilisé dans le présent article, correspond à la limite entre le domaine public routier et le terrain d'assiette de la construction.

Une limite se substituant à l'alignement peut être constituée, selon le cas, par :

- Une servitude de plan d'alignement figurant à l'annexe Servitudes du PLU et reportée au document graphique (plan de servitudes) du PLU
- Un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie ou d'un espace public figurant au règlement graphique du PLU ;
- L'alignement des emprises privées communes destinées à entrer dans le domaine public et l'alignement résultant du déclassement d'emprises publiques.

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



Art. UY.6 : Implantation du bâti selon un retrait minimum $d=10m$ de l'alignement

Article UY.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1 – Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres des zones à vocation d'habitat. Cette marge fera l'objet d'un traitement paysager.
- 2 – Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait des limites séparatives. La distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tous points d'un bâtiment au point de la limite séparative qui est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ($L=H$).
- 3 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demie largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article UY.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être au moins égale à 8 mètres.

Ce retrait minimum peut être abaissé à 3 mètres dans le cas d'une construction annexe.

Article UY.9 : emprise au sol des constructions

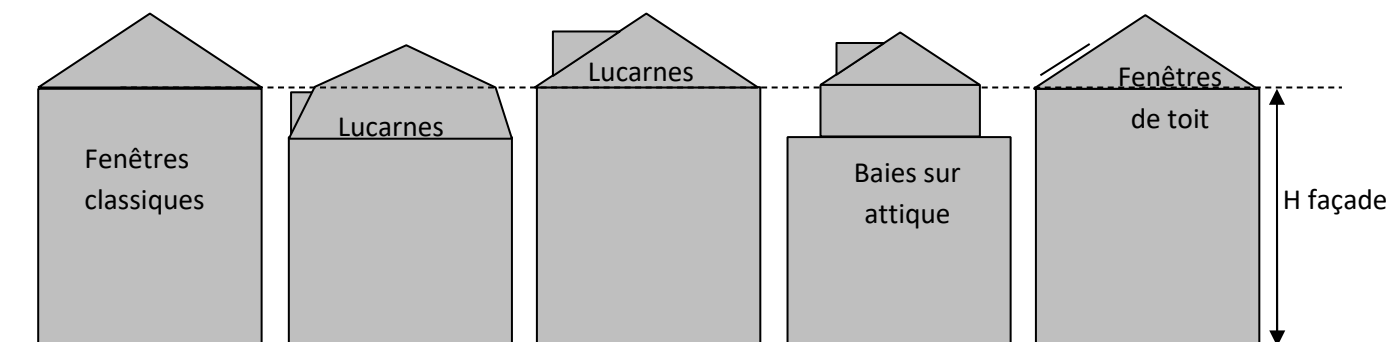
Non réglementé.

Article UY.10 : hauteur maximale des constructions

Modalités d'application

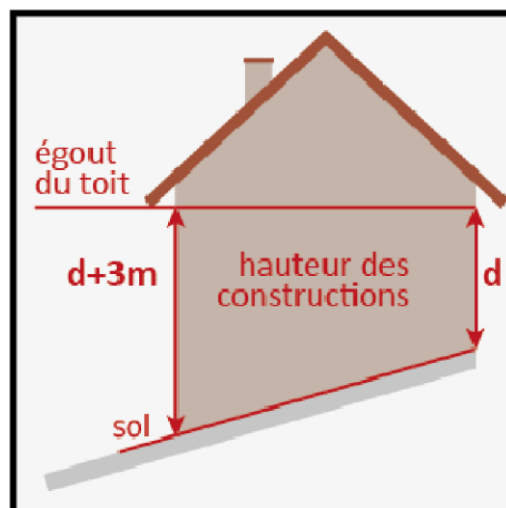
La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit), étage en attique compris. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de bris du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.



Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. UY.10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

- 1 – La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 12 mètres au niveau le plus élevé.
- 2 – Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article UY.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'être en adéquation avec la conservation des perspectives monumentales.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Clôtures :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Article UY.12 : stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé pour les constructions et installations nouvelles que les stationnements des véhicules répondent aux besoins de l'opération.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Article UY.13 : espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

5.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article UY.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES AGRICOLES

6. ZONE A

6.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 6.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit justifié et intégré à l'environnement.

6.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions neuves à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole.
- 2 – Les constructions, installations ouvrages travaux et activités (IOTA) à destination d'activités industrielles, ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article A.2.
- 3 – Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article A.2.
- 4 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).
- 5 – Les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 6 – Les casses de voitures.
- 7 – Les terrains de camping et l'installation de caravanes.
- 8 – Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 9 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article A.2.

Article A.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- 1 – Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone.
- 2 – Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage dont l'implantation sera au minimum à 50 mètres des limites des zones U.
- 3 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 – Les constructions à usage d'habitation directement liées aux exploitations agricoles et situées à proximité des bâtiments agricoles. Lors de la création d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- 5 – Les équipements et bâtiments publics d'infrastructure, liés notamment à la desserte publique, à condition que toutes précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- 6 – Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement, ainsi que ceux destinés aux seules recherches minières et archéologiques ou ayant un lien direct avec l'activité agricole ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou liés directement à des opérations d'infrastructures routières.
- 7 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme).

6.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article A.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée, être implantées à 8 mètres au plus de la façade de la construction et ne comporter ni virage inférieur à 12 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.

Article A.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de

définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie décennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie décennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.).

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Le mode de gestion des eaux pluviales, adaptée à chaque parcelle, doit en priorité privilégié, lorsque cela est techniquement possible, la rétention et la gestion des eaux de pluie par infiltration.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge exclusive du propriétaire, (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit

agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieure à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

Article A.5 : superficie minimale des terrains constructibles

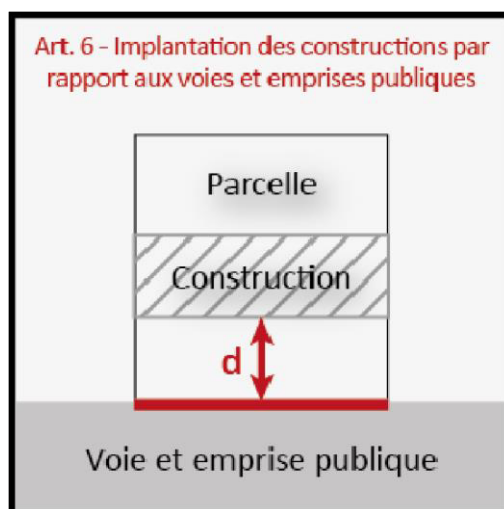
En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires, conformément à la réglementation.

Article A.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. *Modalités d'application*

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique, dont les chemins ruraux.



Art. A.6 : Implantation du bâti selon un retrait minimum $d=10m$ de l'alignement

- 1 – Un recul inférieur à ceux prescrits ci-dessus sera admis pour les extensions de constructions existantes ou les constructions à l'alignement des constructions voisines.
- 2 – Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux poubelles).

Article A.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- 1 – Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit selon un retrait dont la distance devra être au moins égale à la hauteur de la construction (soit $L=H$), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- 2 – L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.
- 3 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demi-largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article A.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.

Article A.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

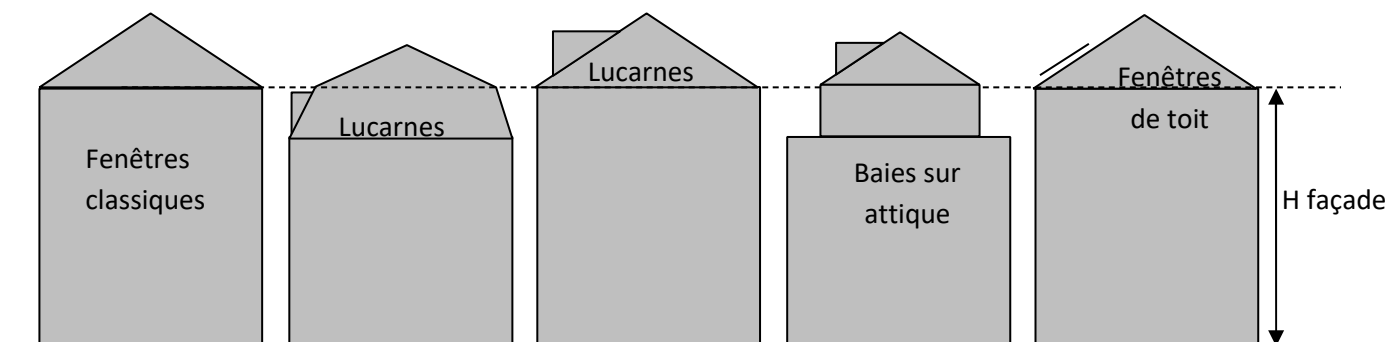
Article A.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Modalités d'application

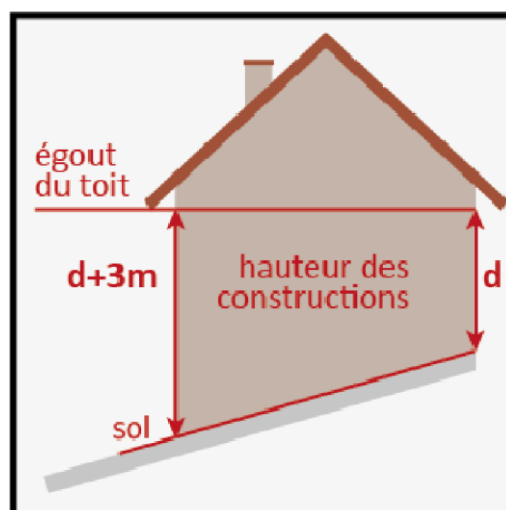
La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit) et prolongée, le cas échéant, jusqu'au niveau de la partie supérieure plus hautes baies (hors désenfumage). En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de bris du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.



Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. A.10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

- 1 – La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 7 mètres au niveau le plus élevé.
- 2 – Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article A.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre la cohérence paysagère et urbaine de la zone. Les matériaux employés,

les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Clôtures :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Article A.12 : stationnement

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

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Article A.13 : espaces libres et plantations

1 - Espaces verts

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum. Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Une liste de recommandation d'espèces et des caractéristiques des plantations et compositions végétales sont présentes en annexe du règlement.

Les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de préserver les sites et paysages environnants.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

2 - Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

6.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article A.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONES NATURELLES

7. ZONE N

7.1. Préambule : dispositions applicables à la zone

Les éléments du chapitre 7.1 constituent un extrait du Rapport de présentation

Les zones N recouvrent des espaces paysagers, naturels et agronaturels du territoire communal. Elles sont destinées à leur protection en raison :

- *soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *soit de l'existence d'une exploitation forestière,*
- *soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Les zones N comprennent différentes zones où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

- *Zones N : zones naturelles ou agricoles à protéger et mettre en valeur pour leur intérêt écologique majeur. Cette zone protège notamment l'intégralité du bois de Brou, qui fait l'objet d'un Plan simple de gestion (forêt privée de plus de 25 hectares) permettant son entretien.*
- *Zones Nh : Cette zone est composée de zones d'habitat dispersé, de services et d'équipements à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent, disposant d'une constructibilité limitée. Elle est aussi composée par le Parc de la Mairie, au sein duquel se trouvent des constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif.*
- *Zones Nzh : ce sous-secteur comprend les zones et milieux humides identifiées au SAGE Marne Confluence qui sont des écosystèmes d'intérêt écologique majeur, très fragiles et sensibles aux perturbations et dont la préservation et la protection est nécessaire et règlementée.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles du présent règlement sous réserve que le projet soit justifié et intégré à son environnement.

7.2. Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N.1 : occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les installations et constructions à usage d'habitation, d'activités et d'équipements à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article N.2 ci-après.
- 2 – Toute construction ne permettant pas d'assurer la collecte des ordures ménagères.
- 3 – L'implantation des éoliennes, sauf celles autorisées à l'article N.2.
- 4 – Les nouvelles installations à usage de station-service, de postes de lavage et d'activités liées à l'automobile (réparation).

- 5 – Les dépôts divers, les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets.
- 6 – Les casses de voitures.
- 7 – Tout comblement, affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux liés à la gestion de la voirie répondant à une logique écologique, tout remblaiement, drainage des mares.
- 8- Toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence ou la qualité hydraulique et biologique des milieux humides.

Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1 – Dispositions générales – sont autorisés sous conditions particulières :

- Les cultures agricoles relevant de pratiques biologiques ou raisonnées supprimant ou limitant l'utilisation de produits phytosanitaires.
- Les jardins collectifs, familiaux ou partagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol destinés aux seules recherches archéologiques ou rendus nécessaires par des travaux hydrauliques.
- Les équipements et bâtiments publics d'infrastructures, liés notamment à la desserte publique et au captage des eaux, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.
- les constructions et installation d'équipements strictement liées ou nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

2 – En zone Nh, l'extension des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la réalisation d'une étude spécifique d'intégration au site naturel, et à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone.

3 – Les éoliennes correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée, dans une limite de puissance fixée à 3 kW par tranche de 100 m² de surface de plancher (conformément aux articles L.111-6-2 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme), et à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

4- En zone Nzh, les constructions, travaux et installations sont soumises au règlement du SAGE Marne Confluence mis en annexe du PLU. En dehors des dispositions inscrites dans ce règlement aucune construction et installation n'est autorisée.

7.3. Section II : condition de l'occupation du sol

Article N.3 : accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les nouvelles voies doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres de chaussée.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf si les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

Article N.4 : desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone (bâtiments, installations et extensions) nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones N strictes, toutes les constructions recevant du public devront être raccordées au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

Les modalités de prétraitement et de raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doivent répondre à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Le propriétaire veillera à se rapprocher du service gestionnaire des réseaux pour obtenir le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune et les prescriptions particulières adaptées à son projet.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Une étude de définition de la filière d'assainissement non-collectif sera à réaliser et à fournir au service assainissement pour validation, avant toute installation.

Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sans les prétraitements réglementaires.

Selon la nature du projet, des dispositifs spéciaux d'assainissement et de traitement préalable des eaux résiduaires peuvent être exigés par le service assainissement, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales de tous les projets et I.O.T.A ou I.C.P.E non interdits par l'article 1, dirigés vers les eaux superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle privilégiant l'infiltration dans le sol et le sous-sol, sans raccordement ni rejet dans le réseau public doit être **la solution systématiquement recherchée**, pour tous les niveaux de pluie jusqu'à la pluie décennale (Caractéristiques indiquées par le gestionnaire du réseau.) Il convient de privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisée et gravitaire.

Lorsque les contraintes géologiques (présence avérée de gypse ou d'anciennes carrières, très faible perméabilité du sol) rendent impossible l'objectif d'une gestion à la source d'une pluie décennale, et à l'appui de données techniques, celui-ci pourra alors, sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, être limité aux pluies courantes (10 mm en 24 h.)

L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière sous réserve que ce débit sous conforme avec les prescriptions du règlement du SAGE Marne-Confluence.

Le mode de gestion des eaux pluviales, adaptée à chaque parcelle, doit en priorité privilégié, lorsque cela est techniquement possible, la rétention et la gestion des eaux de pluie par infiltration.

Chaque construction doit prévoir un système de récupération des eaux de ruissellement des toitures.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum deux mètres.

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

Si le réseau est insuffisant, les aménagements sur le terrain devront intégrer des dispositions techniques dites alternatives permettant de limiter le débit des eaux pluviales rejeté dans le réseau. Ces dispositifs, à la charge du propriétaire (bassins de rétention, tranchées, réservoir...) devront être dimensionnés en respectant le débit maximum de fuite prescrits par la Communauté d'Agglomération compétente en la matière. L'obtention du débit de fuite devra se faire au moyen d'un régulateur de débit agréé par le service assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau public pluvial, les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de l'opération seront obligatoires et devront donner lieu à une étude de sol pour permettre de vérifier la faisabilité des solutions retenues (type d'ouvrage, dimension, etc...). L'ensemble de ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau après dépollution et rétention

réglementaires, en particulier pour les grandes surfaces imperméables (aires de stationnement, entrepôts, etc.).

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau, il est nécessaire que la pollution de temps de pluie soit retenue en amont et traitée. Pour cela, les eaux issues de parkings de surface de plus de 5 places et des voiries subiront un traitement de débouage et déshuilage avant tout rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales qu'il concerne un rejet dans le réseau public ou une gestion par infiltration. Ces appareillages devront être dimensionnés suivant les normes en vigueur et fixés dans le règlement d'assainissement de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière.

Le propriétaire, en fonction de son projet, aura la possibilité de proposer au service assainissement des solutions de dépollution dites alternatives. Ce dernier émettra un avis en retour pour valider ou non la proposition.

L'ensemble de ces dispositifs devra être dimensionné en fonction de la surface à traiter et en respectant le débit de fuite maximum imposé par le gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, pompes à chaleur) ne devront en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Le réseau d'assainissement, ainsi que toutes les installations qui en dépendent (station de relèvement, ouvrages de prétraitements, bassin de rétention, organes régulateurs...) devront répondre aux prescriptions de la Direction de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération compétente en la matière, spécifique à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des installations classées.

Pour les nouveaux projets d'aménagements d'une surface totale supérieure à 0.1 hectare et inférieure ou égale à 1 hectare, susceptible d'entraîner une imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales à la source et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales dirigés vers les eaux douces superficielles devra se conformer à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SAGE Marne Confluence.

3. Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques, téléphoniques et de télédistribution sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone et la télédistribution.

4. Ordures ménagères

Les installations de camping et de caravanning doivent être conçues pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre constitué par un sol étanche facilement lavable. Dans ce

dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les déchets verts seront systématiquement compostés.

Article N.5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires, conformément à la réglementation.

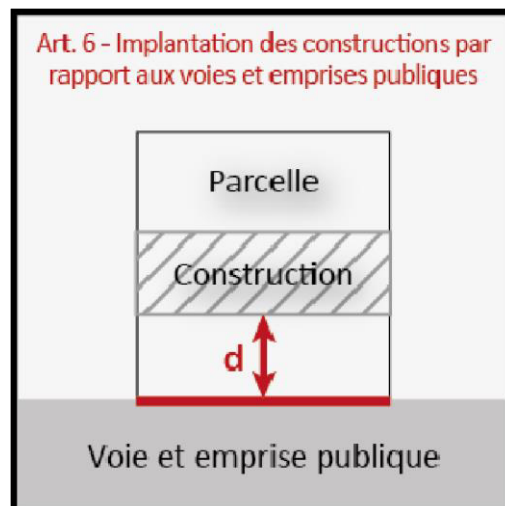
Article N.6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Modalités d'application

Le présent article s'applique aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies de desserte privées. Il s'applique aux voies existantes et emprises publiques, à modifier ou à créer.

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique, dont les chemins ruraux.



Art. N.6 : Implantation du bâti selon un retrait minimum $d=10m$ de l'alignement

Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Une exception à leur application sera admise en cas d'extension de constructions existantes ou en cas de constructions d'annexes.
- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle).

Article N.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- 1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au minimum égal à 10 mètres.
- 2 – L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative.
- 3 – Le long du ru de Chantereine, les constructions, aménagements et installations sont interdites de part et d'autre de l'axe du ru de Chantereine, qu'il soit à ciel ouvert ou busé, sur une bande de 10 mètres augmentée de la demi-largeur du rû, de chaque côté de celui-ci.

Article N.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports d'électricité faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres, à l'exception des systèmes de sécurité des piscines.

Article N.9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

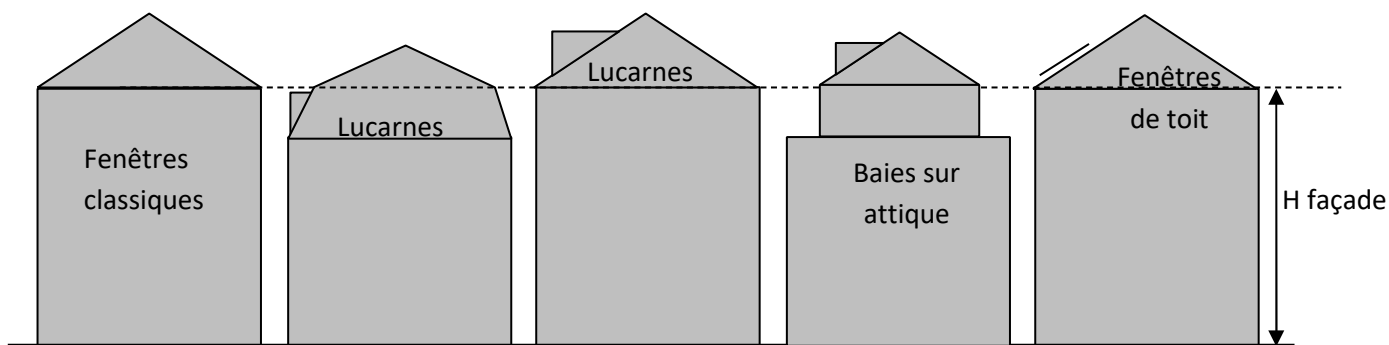
Article N.10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Modalités d'application

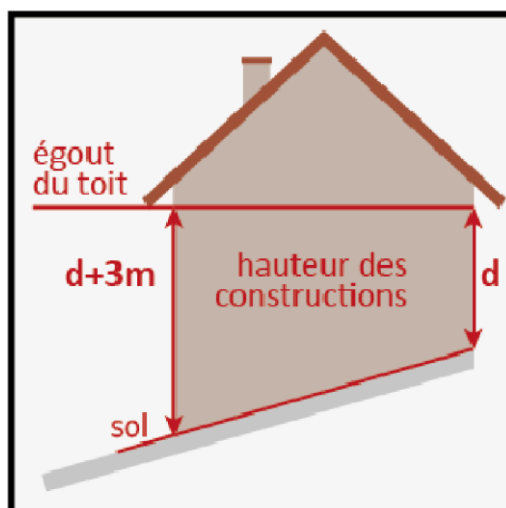
La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (acrotère, égout du toit), étage en attique compris. En cas de toiture à la Mansart, la hauteur des façades sera toujours mesurée depuis le sol naturel jusqu'à la ligne de bris du toit.

Une hauteur minimale pourra être imposée pour ne pas rompre la perspective traditionnelle et pour harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions avoisinantes.



Règles générales

Quel que soit la topographie du terrain d'assise de la construction, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel (cote NGF). La hauteur de la plus petite façade ne peut dépasser la limite de hauteur ; la hauteur des autres façades, après travaux, ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur prescrite.



Art. N.10 : Prise en compte de la topographie dans l'application de la règle de la hauteur maximale des constructions.

- 1 – La hauteur de façade des bâtiments sera limitée à 7 mètres au niveau le plus élevé.
- 2 – Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article N.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère naturel et paysager de la zone. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles existantes dans cet ensemble. Les

constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront être dotées d'un minimum de 20 centimètres de substrat végétalisé.

Clôtures :

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune terrestre en créant des ouvertures de 15 à 20cm² tous les 15m. La plus grande ouverture possible sera privilégiée, afin de permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier de ce passage.

Dans le cas d'une clôture dont la longueur serait inférieure à 15m, il conviendra de créer au minimum une ouverture aux dimensions mentionnées ci-avant, afin de permettre le passage de la petite faune.

Éléments remarquables :

Sur les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

- Aucune démolition n'est autorisée.
- Dans la mesure du possible, les travaux doivent restituer l'état d'origine du bâtiment.
- L'isolation par l'extérieur est interdite.

Article N.12 : stationnement

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

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieurs et leurs accès doivent être perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Les espaces enrobés devront être limités.

Article N.13 : espaces libres et plantations

1 - Espaces verts

Les haies et plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le classement en Espace Boisé Classé 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes. Une liste des espèces invasives, ainsi qu'une sélection des essences à utiliser en haie, sont disponibles en annexe du règlement.

En zone Nh :

- Les plantations existantes significatives devront être conservées au maximum.
- Les espaces libres privatifs doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins 50% et un arbre de haute tige minimum par 100 m².
- Les terrains en contact des zones agricoles devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimum de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haie bocagères, plantations variées, etc.) et pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.
- L'organisation de ces espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.

2 - Stationnement

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées d'arbustes, d'arbres de moyennes et de hautes tiges (devant disposer au minimum d'une fosse de 8 m³), à raison d'un sujet pour 3 places de stationnement.

Pour des parcs de stationnement supérieur à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation.

7.4. Section III : possibilités maximales d'occupation du sol

Article N.14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME

BROU-SUR-CHANTEREINE

3.2 ANNEXES DU REGLEMENT

PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

Version initiale	Approbation du PLU	24 février 2014
Modification Simplifiée	Adoption de la Modification Simplifiée n°1	11 janvier 2018
Révision Allégée	Approbation de la Révision Allégée n°1 du PLU	03 décembre 2019
Modification de droit commun n°1	Approbation de la Modification de droit commun n°1 du PLU	6 novembre 2023

Plan Local d'Urbanisme prescrit
le : 5 février 2010

Plan Local d'Urbanisme
arrêté le : 11 juillet 2013

Plan Local d'Urbanisme approuvé
le : 24 février 2014

Modification simplifiée N°1 du
Plan Local d'Urbanisme
approuvée le 11 janvier 2018

Révision Allégée N°1 du Plan
Local d'Urbanisme approuvée
le 03 décembre 2019

SOMMAIRE

1. Enumération des occupations du sol	5
2. Modalités d'application des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques	6
3. Les espaces boisés classés.....	7
4. Eléments remarquables protégés	9
5. Recommandations pour les plantations	13
6. Glossaire	15
7. Liste des éléments complémentaires aux documents graphiques	18
8. Liste des espèces invasives	19
9. Annexe à l'article 11 – Sélection d'essences à utiliser en haie	26

1. ENUMERATION DES OCCUPATIONS DU SOL

Les occupations d'utilisation des sols :

- Les clôtures (art. L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (art. L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (art. L. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (art. L. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées (loi du 19 juillet 1976).
- Les campings et le stationnement des caravanes (art. R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers (art. R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les carrières (art. 109 du Code Minier).
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (art. R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

2. MODALITES D'APPLICATION DES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les marges de recul prescrites en article 6 des zones sont fixées par rapport à l'axe d'une route, il convient de considérer l'axe de la chaussée ; si la route est constituée de deux chaussées séparées, la distance est mesurée par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche.

3. LES ESPACES BOISES CLASSES

Extrait de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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 ».

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

« Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier ».

Loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.1 :

« Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

« Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, (Loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du Code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.124-1 et de l'article L.313-1 du même code. C'est le cas du bois de Brou, en tant que forêt privée de plus de 25 hectares ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière. »

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50% du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

4. ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES

En application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU « identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans le règlement, certains édifices remarquables sont soumis à des mesures de protection spécifiques. L'identification au document graphique entraîne, en effet, une application du régime de déclaration préalable pour tous travaux, et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé. Cette identification des constructions constitutives du patrimoine de Brou-sur-Chantereine permet à la commune de maîtriser son patrimoine et d'engager un dialogue constructif quant à la qualité patrimoniale des édifices, en cas de volonté des propriétaires de faire évoluer leur bien.

Ce tableau constitue un extrait du Volet 3 du rapport de présentation du P.L.U.

Numéro au document graphique	Nom de l'élément	Adresse	Description	Photographie	Justification de la protection
B1	Premier pavillon d'entrée du château de Brou	7 Avenue Victor Thiébault	Pavillon de dépendance du Château de Brou, marquant l'entrée du domaine.		Les deux pavillons fonctionnent en synergie et témoignent de l'importance du domaine du Château de Brou. Récemment rénovés, ils ont conservé des qualités architecturales intéressantes. L'intérêt réside par ailleurs dans l'articulation entre les deux pavillons, et la cohérence du mur de clôture.

B2	Second pavillon d'entrée du château de Brou	7 Avenue Victor Thiébault	Pavillon de dépendance du Château de Brou, marquant l'entrée du domaine.		Les deux pavillons fonctionnent en synergie et témoignent de l'importance du domaine du Château de Brou. Récemment rénovés, ils ont conservé des qualités architecturales intéressantes. L'intérêt réside par ailleurs dans l'articulation entre les deux pavillons, et la cohérence du mur de clôture.
B3	Pavillon du 18e siècle	15 Avenue Victor Thiébault	Pavillon du XVIIIe siècle lié à l'origine au domaine du Château de Brou.		La construction est un témoignage remarquable d'un bâti XVIIIe siècle sur le territoire de Brou-sur-Chantereine. Récemment rénové, la construction a gardé toutes ses qualités architecturales. Sa situation en zone UA de densification maîtrisée justifie l'appui d'une protection patrimoniale.

B4	Villa 1	23 Rue Carnot	Villa en meulière – fin XIXe siècle début XXe siècle – caractéristique de la maison de notable en Ile-de-France.		La villa est remarquablement bien préservée : appareillage, modénatures, mur de clôture. Elle est par ailleurs particulièrement visible de l'espace public.
B5	Villa 2	20 bis Rue Carnot	Villa caractéristique de la maison de notable en Ile-de-France.		La villa est camouflée aux regards par la cohérence de l'aménagement paysager de sa parcelle : murs de clôture préservés, végétation privée qui déborde sur l'espace public. Située en zone UC, le caractère résidentiel de l'espace est affirmé.
B6	Villa 3	26 Avenue Jean Jaurès	Villa en meulière située au croisement entre la rue Robert Desnos et l'Avenue Jean Jaurès.		La villa est particulièrement visible depuis l'Avenue Jean Jaurès. Sa position au niveau d'un croisement permet une mise en scène de son portail, renforcée par le maintien des murs de clôture et de la végétation privée située sur la parcelle. L'intérêt du pavillon réside également dans la qualité et la préservation de son architecture.

B7	Villa 4	45 Avenue Jean Jaurès	Groupe de deux villas situé dans un îlot cohérent donnant sur l'Avenue Jean Jaurès.		Au-delà de la qualité intrinsèque de leur architecture, les deux villas constituent un ensemble cohérent : implantation au cœur de leur parcelle, maintien des murs de clôture, végétation privée qui déborde visuellement sur la voie publique. L'ensemble de l'îlot constitue ainsi à la fois un témoignage d'un type d'urbanisation caractéristique de la région, et une respiration au sein d'un tissu plus urbain.
B8	Villa 5	43 Avenue Jean Jaurès			

5. RECOMMANDATIONS POUR LES PLANTATIONS

5.1. Qualité des fosses de plantation

- Volume de fosse d'environ 8 m³,
- Mise en place d'un mélange terre pierre,
- Mise en place d'un drain d'irrigation à la plantation,
- Mise en place d'un tuteur bipode, tripode, quadripode selon le gabarit de l'arbre.

5.2. Qualité de suivi des jeunes plants

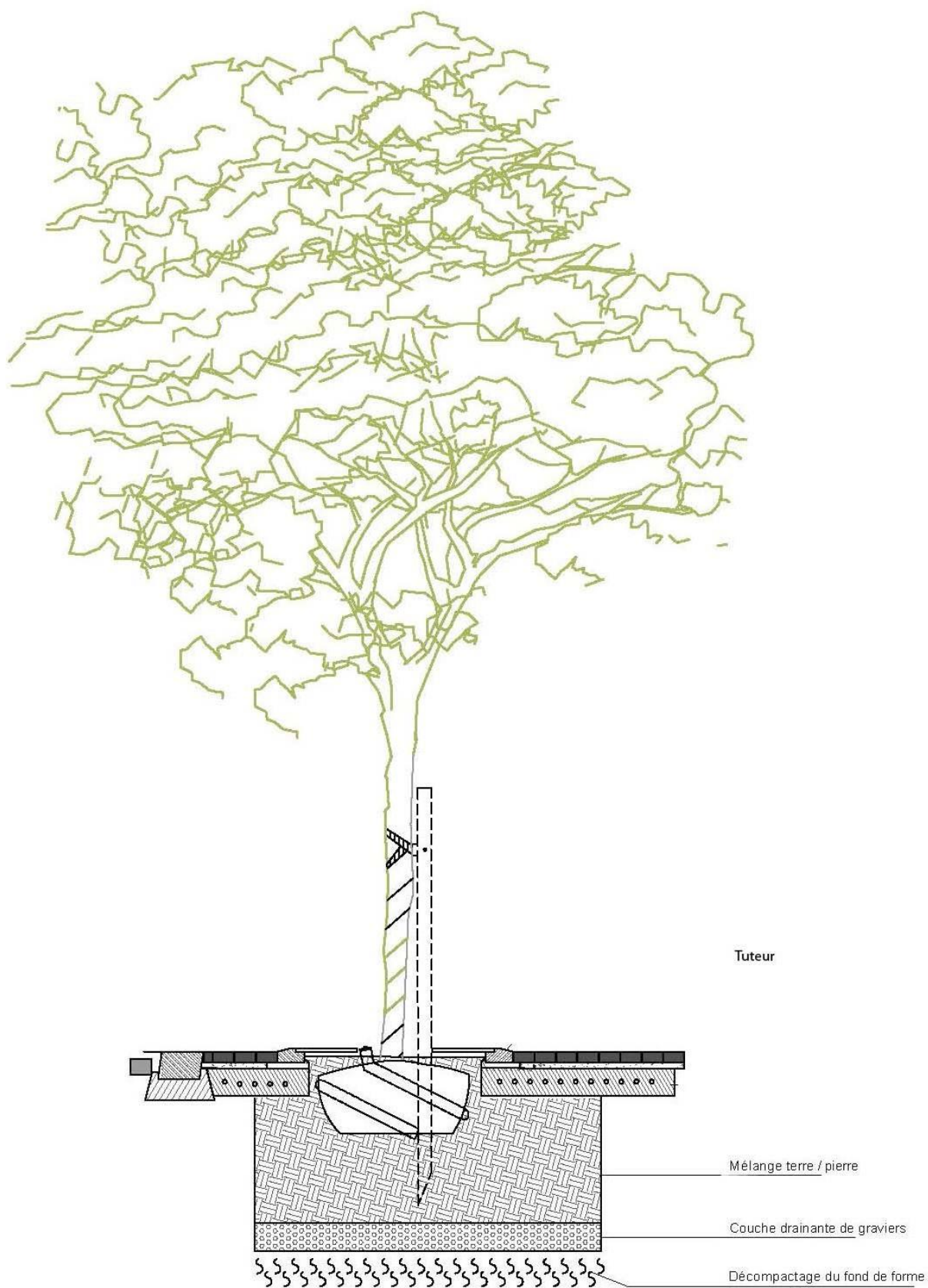
Suite à la plantation, les jeunes arbres font l'objet d'un suivi renforcé pendant 3 ans. Ce suivi comprend les interventions suivantes :

- Arrosages réguliers (7-8 interventions par an),
- Suivi annuel des tuteurs afin que les liens d'attache n'entraînent pas de blessures sur le tronc,
- Désherbage manuel.

5.3. Mesures de protection

- Mise en place de natte de jonc,
- Aménagements du pied des arbres : végétalisation et paillage (pas d'imperméabilisation).

Voir schéma page suivante.



Accès

L'accès peut se définir comme l'ouverture située en façade d'un terrain le long d'une voie publique ou privée donnant directement sur cette voie (la largeur d'accès correspond alors à celle du portail). La « voie d'accès » est constituée par le cheminement à travers la propriété concernée ou une propriété voisine conduisant à une voie publique ou privée.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - surtout l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

Baies principales

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. On appelle pièces principales les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Baies secondaires

Baies destinées à l'éclairage complémentaire des pièces secondaires ou principales et ne permettant pas une vue directe vers l'extérieur. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales.

Bâtiment non contigu

Sont non-contigus (et isolés) des constructions qui n'ont pas de liaison structurelle avec une autre.

Construction annexe

Le terme « construction annexe » ou simplement « annexe » employé dans le règlement du PLU de Brou-sur-Chantereine désigne les locaux secondaires constituant une dépendance, et non une extension, d'un bâtiment à usage principal d'habitation. L'annexe est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale (habitation, activité) : caves, garages, abris de jardin, etc.

Le logement ou toute activité économique n'y sont pas autorisés.

Sa hauteur est limitée à 3,50m et son emprise au sol à 15m².

Cote NGF

Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain continental, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Ce réseau est actuellement le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine.

Emplacement Réservé

Les emplacements réservés sont représentés sur les plans de zonage par hachures quadrillées fines et mentionnés sur la liste en annexe. Ils sont soumis aux dispositions de l'ancien article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction principale, tous débords et surplombs inclus.

Espace libre privatif

Un espace libre privatif correspond à la surface du terrain diminuée de la surface de l'emprise au sol de la construction édifiée sur ce terrain. Soit Surface des espaces libres privatifs = Surface Terrain – Surface Emprise au Sol de la Construction.

Limites séparatives et fond de parcelle

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Les limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques sont les limites séparatives perpendiculaires à une voie ou emprise publique.

Par opposition aux limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Locaux techniques

Sont considérés comme locaux techniques d'une construction ceux nécessaires au raccordement aux fluides, à l'énergie et aux réseaux.

Îlot

C'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies.

Niveau semi-enterré

Est considéré comme semi-enterré tout niveau d'une construction situé au maximum à 1 mètre en-dessous du niveau du terrain naturel. Au-delà d'un mètre de profondeur, le niveau est considéré comme enterré.

Opération de restructuration d'îlot

Opération de construction ou réhabilitation projetée par un ou plusieurs demandeurs qui comporte au moins 5 logements sur un terrain d'assiette de 1 000 m² minimum.

Pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il ne comporte aucune construction en substructure ni en superstructure.

Par ailleurs n'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, sous réserve des prescriptions particulières fixées par le règlement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Surface de Plancher

L'article R*112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher comme étant égale à

la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain (éventuellement composé de plusieurs parcelles cadastrales) sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Toiture terrasse

Est considérée comme une toiture-terrasse un toit dont la pente est inférieure à 5%. Elles peuvent toutefois accueillir des édifices techniques tels que les machineries d'ascenseurs, systèmes de production d'énergies renouvelables et de récupération des eaux pluviales.

7. LISTE DES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Numéro du document graphique	Surface en m²	Localisation	Description	Bénéficiaire
1	818,5	Entre l'hôpital privé et l'avenue Jean Jaurès	Aménagement du « chemin de la messe »	Commune de Brou-sur-Chantereine
2	32 488,8	Au niveau des zones agricoles du nord de la commune	Travaux d'assainissement : bassin de rétention	Communauté d'Agglomération de Marne et Chantereine
3	109,3	Avenue Victor Thiébault	Agrandissement du trottoir pour accessibilité PMR	Conseil Général

8. LISTE DES ESPECES INVASIVES

Annexe 3 : Liste des espèces invasives

Liste d'espèces à proscrire à joindre aux marchés publics
visant à des plantations ou semis

Liste 1 : espèces végétales invasives avérées

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>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>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.



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



_ Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<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.



Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>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 theophrasti</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. sub trop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	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>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.



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



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> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

D'après Aboucaya A. [1999].

Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

- + *Duchesnea indica* (Andrews) Focke Rosaceae ;
- + *Mahonia aquilifolium* Nutt ;
- + *Miscanthus sinensis* Anderss ;
- + *Pinus sylvestris* L. Pinaceae ;
- + *Prunus padus* L. Rosaceae ;
- + *Prunus serotina* Ehrh. Rosaceae N.Am. ;
- + *Quercus rubra* L. Fagaceae N.Am.

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.



Annexe à l'art. 11

SÉLECTION D'ESSENCES À UTILISER EN HAIE

Champ libre

Paysagiste - Urbaniste

68 av. du Général Michel Bizot

75012 Paris

Tel. 01 43 57 69 71

contact@champlibre.coop

Ce dossier présente une sélection d'essences adaptée au milieu urbain à planter en haie, soit sous la forme de haie taillée, soit sous la forme de haie libre. Chaque type est accompagné de photos d'illustrations.

Pour chaque type de haies sont proposés des plantes à feuillages persistants et des feuillages caducs.

Afin d'éviter les maladies, il est vivement recommandé de ne pas faire de plantation mono-spécifiques mais au contraire de réaliser des compositions variées de 6-8 espèces différentes.

Dans un souci de qualité de l'espace urbain, il est également conseillé de ne pas planter des essences uniquement persistantes mais au contraire de panacher selon les proportions indiquées dans les fiches.

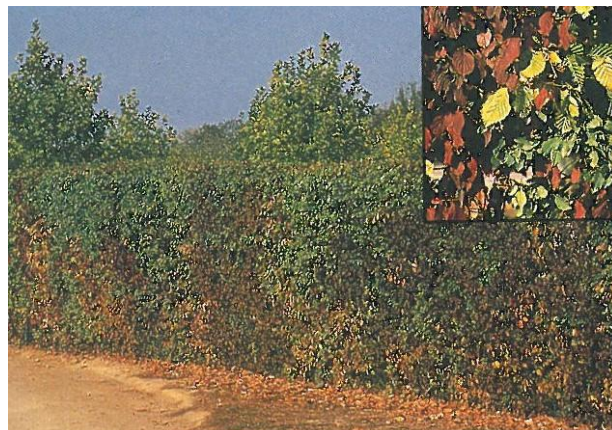
Enfin, une sélection d'arbres de haut jet est proposée, ils pourront être piqués dans la haie ou juste en avant à condition de les planter à plus de 2 m de la limite de propriété comme le requiert le code civil.

ARBUSTES POUR HAIES TAILLÉES

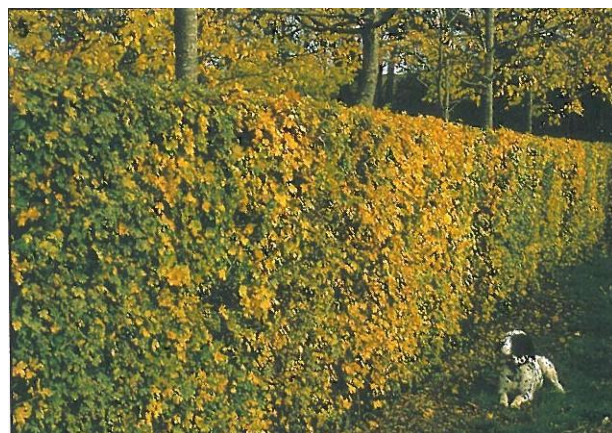
ARBUSTES À FEUILLES CADUQUES	ARBUSTES À FEUILLES PERSISTANTES
<i>Abélia grandiflora</i> Abélia	<i>Berberis darwinii</i> Epine vinette de Darwin
<i>Acer campestre</i> Erable champêtre	<i>Berberis julianae</i> Epine vinette de Juliana
<i>Acer monspessulanum</i> Erable de Montpellier	<i>Berberis stenophylla</i> Epine vinette à feuilles étroites
<i>Carpinus betulus</i> Charme commun	<i>Buxus sempervirens</i> Buis commun
<i>Chaenomeles japonica</i> Cognassier du Japon	<i>Ceanothus</i> Céanothe persistante
<i>Cornus sanguinea</i> Cornouiller sanguin	<i>Choisya ternata</i> Oranger du Mexique
<i>Corylus avellana</i> Noisetier commun	<i>Cotoneaster franchetti</i> Cotoneaster de franchet
<i>Crataegus laevigata</i> Aubépine	<i>Eleagnus x ebbingei</i> Chalef de Ebbing
<i>Cydonia oblonga</i> Cognassier commun	<i>Escallonia angustifolia</i> Escallonia
<i>Euonymus europaeus</i> Fusain d'Europe	<i>Euonymus japonicus</i> Fusain du Japon
<i>Fagus sylvestris</i> Hêtre commun	<i>Ilex aquifolium</i> Houx
<i>Forsythia x intermedia</i> Forsythia	<i>Laurus nobilis</i> Laurier sauce
<i>Hippophae rhamnoides</i> Argousier	<i>Ligustrum japonicum</i> Troène du Japon
<i>Ostrya carpinifolia</i> Charme oublon	<i>Ligustrum ovalifolium</i> Troène de Californie
<i>Prunus cerasifera</i> Prunier myrobolan	<i>Ligustrum sinense</i> Troène de Chine
<i>Prunus spinosa</i> Prunellier, épine noire	<i>Ligustrum vulgare</i> Troène commun
<i>Rhamnus cathartica</i> Nerprun purgatif	<i>Mahonia aquifolium</i> Mahonia
<i>Spiraea x vanhouttei</i> Spirée vanhoutte	<i>Osmantus heterophyllus</i> Osmanthe
<i>Viburnum lantana</i> Viorne lantane	<i>Phillyrea latifolia</i> Filaria
<i>Viburnum opulus</i> Viorne obier	<i>Prunus lusitanica</i> Laurier du Portugal
	<i>Pyracantha angustifolia</i> Buisson ardent
	<i>Rhamnus alaternus</i> Nerprun alaterne
	<i>Taxus baccata</i> If
	<i>Viburnum tinus</i> Laurier tin

Pour les haies taillées, il est vivement recommandé de planter 50% d'arbustes persistants et 50% d'arbustes caducs.

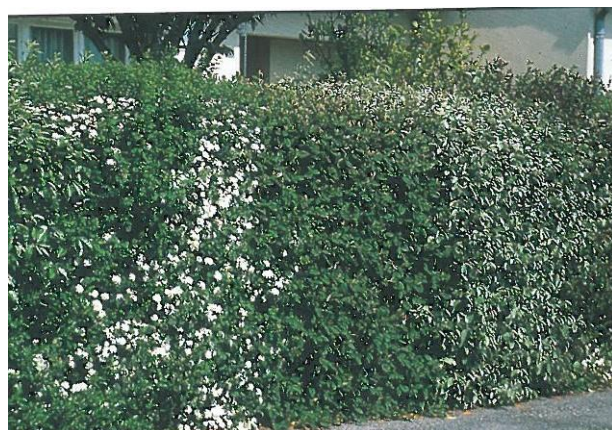
Les arbustes seront plantés en quinconce tous les 1m sur au moins deux rangs.



Association Prunellier - Cornouiller sanguin - Charme



Association Charme - Érable champêtre



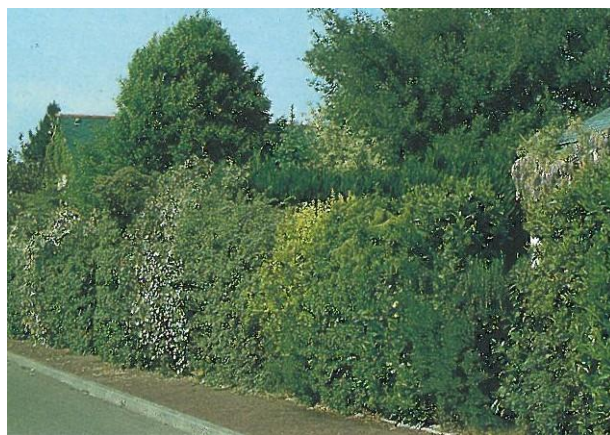
Association Troène - Eleagnus - Deutzia

ARBUSTES POUR HAIES LIBRES

ARBUSTES À FEUILLES CADUQUES	ARBUSTES À FEUILLES PERSISTANTES
<i>Abélia grandiflora</i> Abélia	<i>Berberis darwinii</i> Epine vinette de Darwin
<i>Acer ginnala</i> Erable ginnala	<i>Berberis julianae</i> Epine vinette de Juliana
<i>Amélanchier canadensis</i> Amélanchier	<i>Berberis stenophylla</i> Epine vinette à feuilles étroites
<i>Buddjelia</i> Arbre aux papillons	<i>Buxus sempervirens</i> Buis commun
<i>Caryopteris x clandonensis</i> Caryopteris	<i>Ceanothus</i> Céanothe persistante
<i>Chaenomeles japonica</i> Cognassier du Japon	<i>Choisya ternata</i> Oranger du Mexique
<i>Cornus mas</i> Cornouiller mâle	<i>Cotoneaster franchetti</i> Cotoneaster de franchet
<i>Cornus sanguinea</i> Cornouiller sanguin	<i>Cotoneaster lacteus</i> Cotoneaster laiteux
<i>Corylus avellana</i> Noisetier	<i>Eleagnus x ebbingei</i> Chalef de Ebbing
<i>Deutzia gracilis</i> Deutzia	<i>Escallonia angustifolia</i> Escallonia
<i>Euonymus europaeus</i> Fusain d'Europe	<i>Euonymus japonicus</i> Fusain du Japon
<i>Forsythia x intermedia</i> Forsythia	<i>Genista hispanica</i> Genêt d'Espagne
<i>Hippophae rhamnoides</i> Argousier	<i>Hypericum perforatum</i> Millepertuis
<i>Kerria japonica</i> Corête du Japon	<i>Ilex aquifolium</i> Houx
<i>Kolkwitzia amabilis</i> Kolkwitzia	<i>Laurus nobilis</i> Laurier sauce
<i>Lonicera pileata</i> Chèvrefeuille	<i>Ligustrum japonicum</i> Troène du Japon
<i>Philadelphus</i> Seringat	<i>Ligustrum ovalifolium</i> Troène de Californie
<i>Prunus serrulata</i> Cerisier à fleurs	<i>Ligustrum sinense</i> Troène de Chine
<i>Ribes nigrum</i> Cassissier	<i>Ligustrum vulgare</i> Troène commun
<i>Ribes sanguineum</i> Grosseiller fleurs	<i>Mahonia aquifolium</i> Mahonia
<i>Rosa canina</i> Rosier	<i>Osmantha heterophyllus</i> Osmante
<i>Salix rosmarinifolia</i> Saule à feuilles de romarin	<i>Phillyrea latifolia</i> Filaria
<i>Sambucus nigra</i> Sureau	<i>Photinia x fraseri</i> Photinia
<i>Spiraea x vanhouttei</i> Spirée vanhoutte	<i>Prunus lusitanica</i> Laurier du Portugal
<i>Symphoricarpos albus</i> Symphorine	<i>Pyracantha angustifolia</i> Buisson ardent
<i>Viburnum lantana</i> Viorne lantane	<i>Rhamnus alaternus</i> Nerprun alaterne
<i>Viburnum opulus</i> Viorne obier	<i>Rhododendron</i> Rododendrons, Azalées
<i>Vitex agnus castus</i> Gattilier	<i>Taxus baccata</i> If
<i>Weiglia florida</i> Weigela	<i>Viburnum tinus</i> Laurier tin

Pour les haies libres il est recommandé de ne pas planter plus de 50% d'arbustes persistants.

Les arbustes seront plantés en quinconce tous les 1m sur au moins deux rangs.



Association Troène - Lauriers - Cotoneaster - Eleagnus



Association Berberis - Euonymus - Eleagnus



Association Noisetier - Aubépine - Prunellier - Troène

ARBRES DE HAUTES TIGES

<i>Acer campestre</i> Erable champêtre	<i>Fraxinus excelsior</i> Frêne commun
<i>Acer pseudoplatanus</i> Erable sycomore	<i>Juglans regia</i> Noyer commun
<i>Carpinus betulus</i> Charme commun	<i>Prunus avium</i> Merisier
<i>Fagus sylvatica</i> Hêtre commun	<i>Quercus</i> Chêne

Le code civil interdit de planter un arbre de haute tige à moins de deux mètres d'une limite de propriété.

Si vous disposez d'une épaisseur de plantation suffisante, vous pouvez piquer dans votre haie les essences ci-contre.

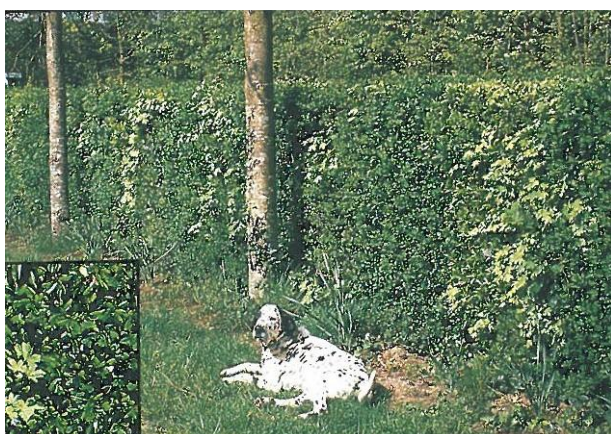
Vous pouvez également planter vos arbres tiges en avant d'une haie taillée.



Frênes plantés dans une haie libre



Charmes plantés dans une haie basse taillée



Arbre tige planté en avant d'une haie taillée



Haie bocagère