

Département de la SEINE-ET-MARNE
Commune de GRISY-SUISNES

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

PIÈCE N°3 : RÈGLEMENT MODIFIÉ



Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 10 décembre 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	2
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>33</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>45</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>57</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>66</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>78</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER	79
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</i>	<i>80</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>87</i>

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

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

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Grisy-Suisnes.

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

1) Le règlement national d'urbanisme

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

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

Densité et reconstruction des constructions

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

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Performances environnementales et énergétiques

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

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

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

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

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

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

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

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

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

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

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

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

- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux

résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

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

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

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

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

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

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de

stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

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

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

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

2) Servitudes d'utilité publique

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

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

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

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

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

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

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

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

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

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

6) Secteurs archéologiques

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

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

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

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

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

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

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

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), en zones à urbaniser (dites zones AU) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole). En outre, sur les documents graphiques figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.151.48 et R.151-50 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC, UD et UE

- la zone UA correspond au tissu urbain dense et ancien du cœur de bourg et des hameaux. La zone UA présente une vocation mixte. Le projet communal vise à affirmer la fonction de centralité de cette zone, en renforçant la présence de logements, d'activités commerciales et d'équipements. Cette zone comprend les secteurs UAa et UAb. Le secteur UAa correspond au centre ancien, il s'agit du cœur de Grisy. La trame urbaine est plus dense, les rues sont étroites et les parcelles sont imbriquées les unes aux autres. Le secteur UAb correspond aux secteurs anciens adjacents, moins denses et au cœur originel des hameaux de Suisnes et Cordon.
- la zone UB est composée de trois secteurs. Le secteur UBa correspond à un tissu urbain de moyenne densité cernant le cœur du bourg ou des hameaux. Ce secteur correspond à un deuxième temps, plus récent, de l'urbanisation de la commune. Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'habitat et d'équipements. Le secteur UBb correspond à un tissu urbain mixte dans lequel l'habitat est privilégié mais cohabite avec des activités (serres, activités artisanales). Le secteur UBc correspond à des zones bâties peu denses autour de la rue de la Coudras, de Suisnes et de Cordon.
- la zone UE correspond au tissu d'activités implantées au sud du bourg autour de la RD 319 et de la voie verte, mais aussi à une zone située au Nord-Est du territoire communal.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones 1AU (à vocation dominante d'habitat)

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

- La zone agricole (A) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Azh, délimité en vue de la protection des zones humides avérées par la DRIEE (classe 2) ou le SYAGE.
- La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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. Cette zone comprend les secteurs Ng, Nm, Nh, Ne et Nzh. Le secteur Nh vise à mettre en évidence les habitations isolées pour mieux maîtriser leur évolution tout autant que leur préservation, en affirmant leur appartenance à l'environnement naturel de la commune. Le secteur Ne correspond à l'emprise du projet de parcours santé communal. Le secteur Nm correspond aux espaces bâtis du château de la Grange le Roy et le secteur Nm au parc de ce château. Enfin, le secteur Nzh a été délimité en vue de la protection des zones humides avérées par la DRIEE (classe 2) ou le SYAGE.

ARTICLE 5 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des liaisons douces existantes (régies par l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées à l'Article 6 « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel ».
- des secteurs soumis au respect d'OAP.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux articles UA-5, UB-5 et N-5 du présent règlement et aux règles suivantes :

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

Protection du cadre naturel

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

- les espaces boisés classés ;
- les lisières protégées ;
- les mares et les cours d'eau ;
- les alignements d'arbres ;
- les haies
- un arbre remarquable

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

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Lisières des boisements de plus de 100 ha protégées au titre du schéma directeur de la Région Ile de France	Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. 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 des massifs boisés de plus de 100 hectares.
Alignement d'arbres, haie, mares ou plans d'eau à préserver - article L. 151-23 et R. 151-43 du C. urb	Ces éléments seront préservés dans la mesure du possible. Le cas échéant, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Protection des vues remarquables

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

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

Cheminements, sentes et liaisons douces

Les chemins, sentes et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 8 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 9 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra toutefois excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 11 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. Sont recommandées les essences locales, dont la liste est présentée en annexe du présent règlement (source Seine et Marne environnement).

ARTICLE 12 – EDIFICATION DES CLOTURES

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

ARTICLE 13 – PERMIS DE DEMOLIR

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

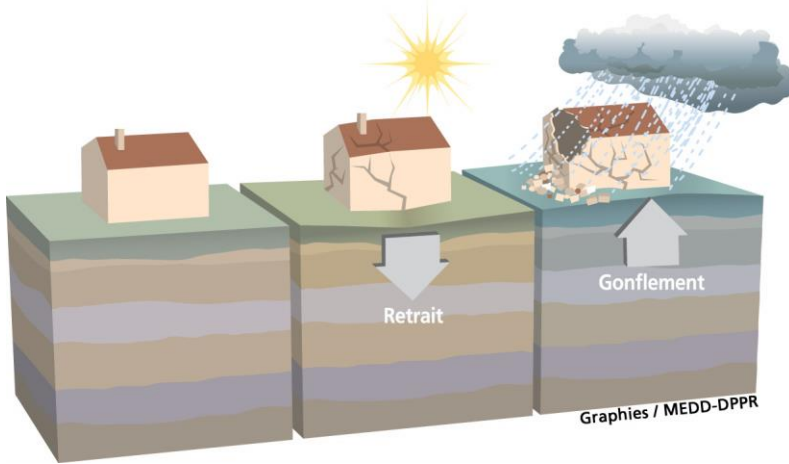
ARTICLE 14 – RAVALEMENT

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

ARTICLE 15 – DIVISIONS EN ZONES A ET N

Dans les parties de la commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, telles que définies par délibération du Conseil Municipal (zones A et N), les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager sont soumises à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 16 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS



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

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. Les secteurs concernés sont localisés dans le diagnostic et en annexe du présent PLU. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d’adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs (voir document en annexe du PLU).

ARTICLE 17 - RISQUES NATURELS – REMONTEES DE NAPPE

La commune est concernée par un risque d’inondation par remontées de nappe (présence de nappe à faible profondeur). A ce titre, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d’adapter les constructions (absence de pièce de vie en sous-sol,...).

ARTICLE 18 – SAGE DE L’YERRES – PLUS HAUTES EAUX CONNUES

Le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux interdit « l'imperméabilisation de plus de 400 m² dans la limite des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) ». La zone concernée est reportée sur un plan spécifique au sein des annexes du présent PLU (informations diverses).

ARTICLE 19 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 20 - DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement 	<p>Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement».</p> <p>La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d’hôtes au sens du code du tourisme, c’est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu’ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>

		L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma 	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...</p> <p>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les

	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Centre de congrès et d'exposition 	<p>activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public 	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les autres équipements recevant du public recouvrent les</p>

		équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière 	<p>L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>

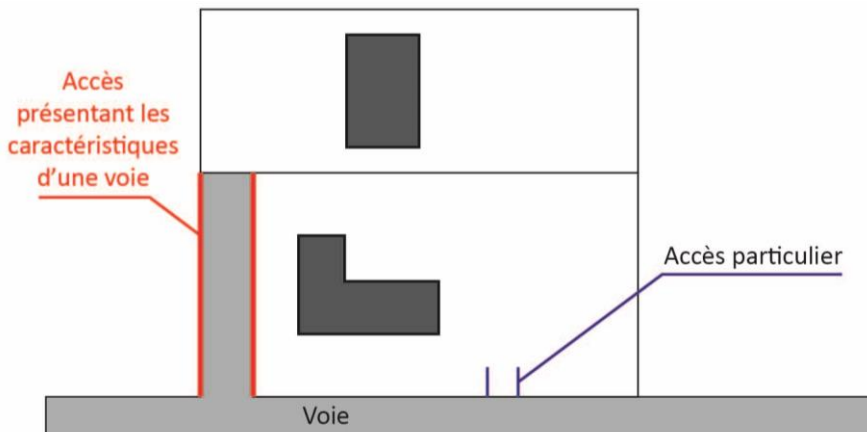
ARTICLE 21 - LEXIQUE

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

ACCES

Pour l'application du présent règlement, deux types d'accès sont distingués :

- l'accès possédant les caractéristiques d'une voie
- l'accès particulier ou accès direct, situé en limite directe des voies (voir schéma ci-dessous).



ACROTÈRE

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

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction

principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

ATTIQUE

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

BATIMENT

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

CAMPING CARAVANING

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

CARRIÈRE

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

CLÔTURE

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement

construite.

CONTIGU

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

DISTANCE

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

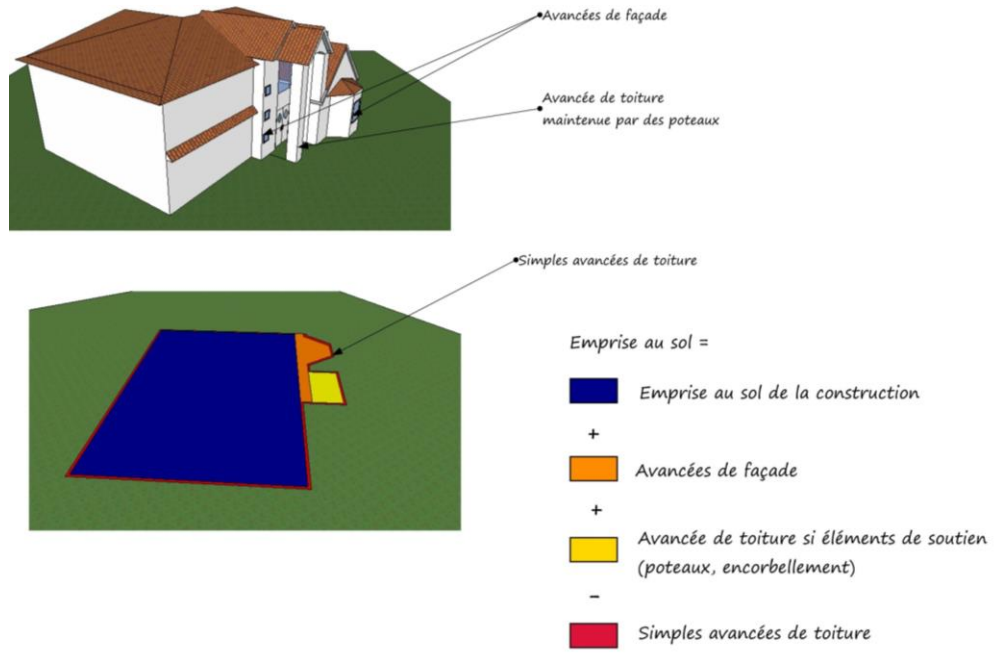
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier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

EMPLACEMENT RESERVE

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

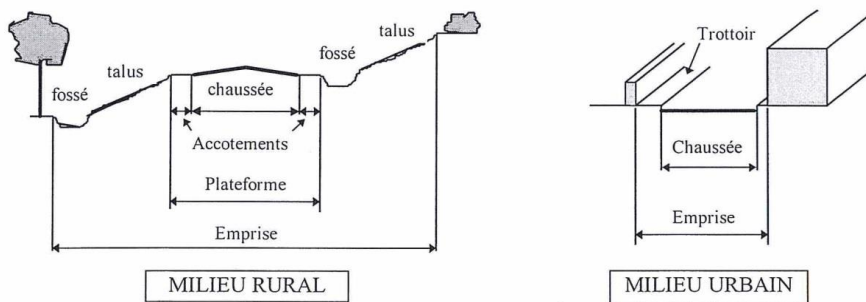
EMPRISE AU SOL

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



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

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



EMPRISE PUBLIQUE

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

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FACADE

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

FAITAGE

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

GABARIT

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

HABITAT COLLECTIF

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

HABITAT INDIVIDUEL

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

HAUTEUR TOTALE

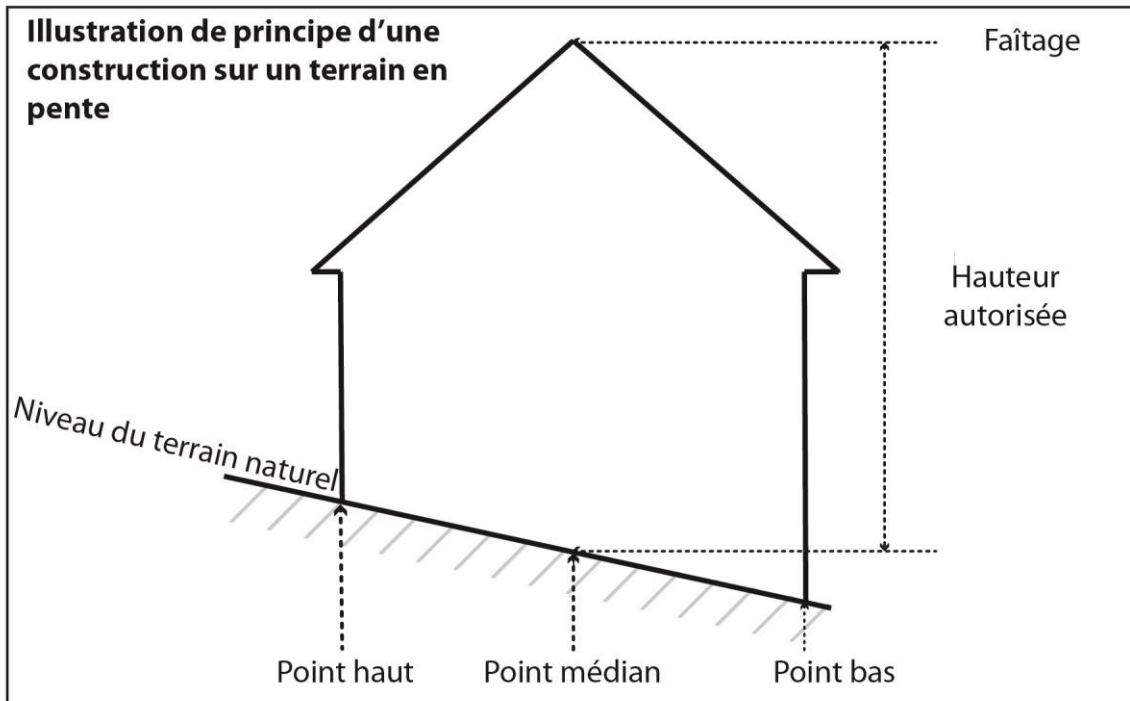
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

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

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au point médian.



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

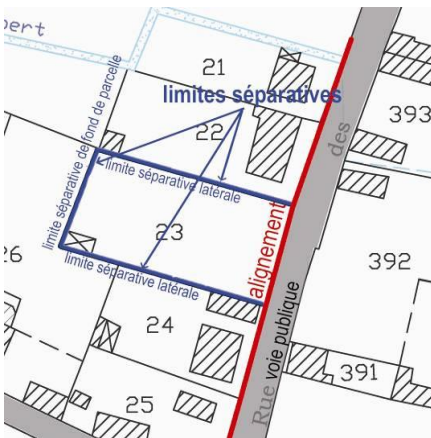
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

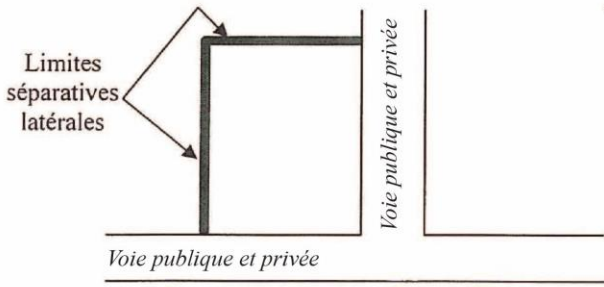


Fig 1

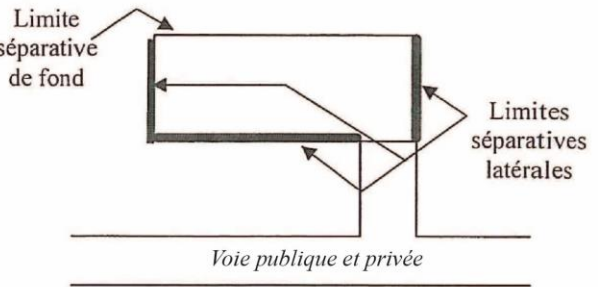


Fig 2

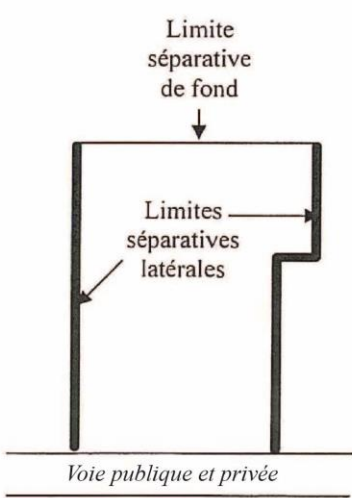


Fig 3

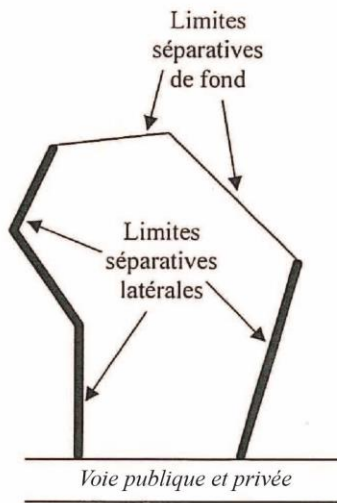


Fig 4

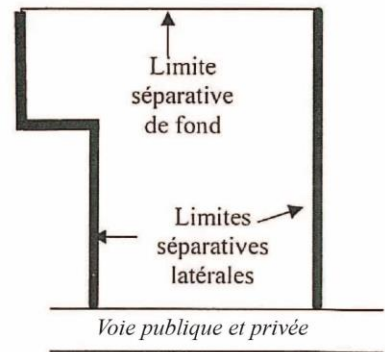


Fig 5

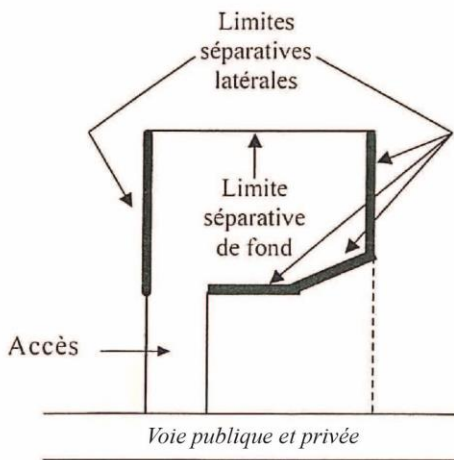


Fig 6

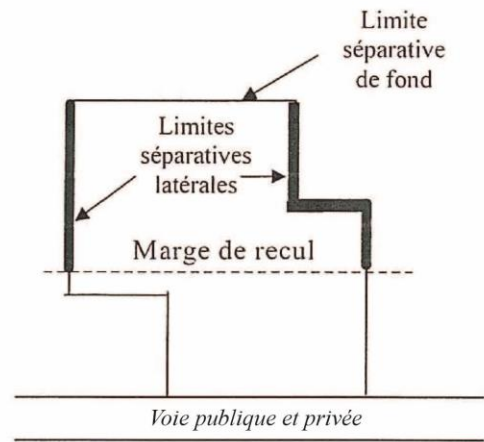


Fig 7

LOGEMENT

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

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

LOTISSEMENT

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

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

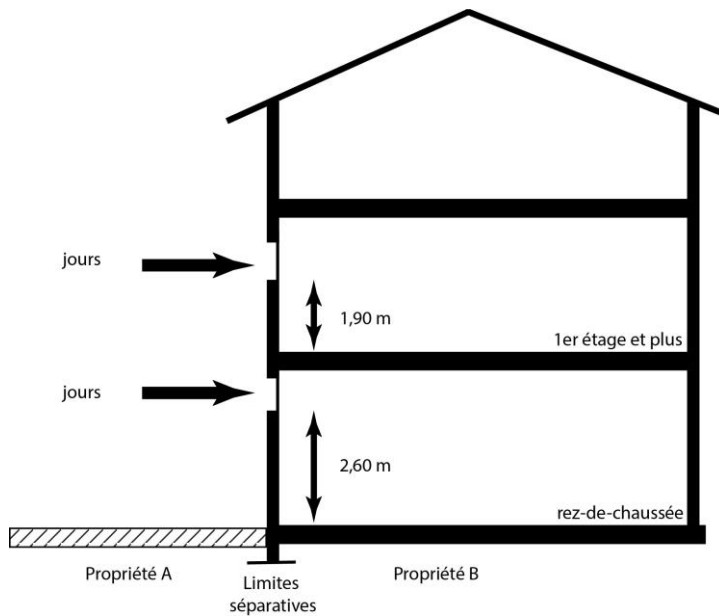
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

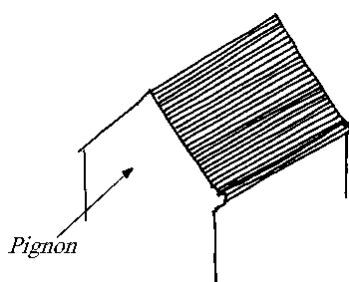
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

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

PIGNON et MUR PIGNON

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



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

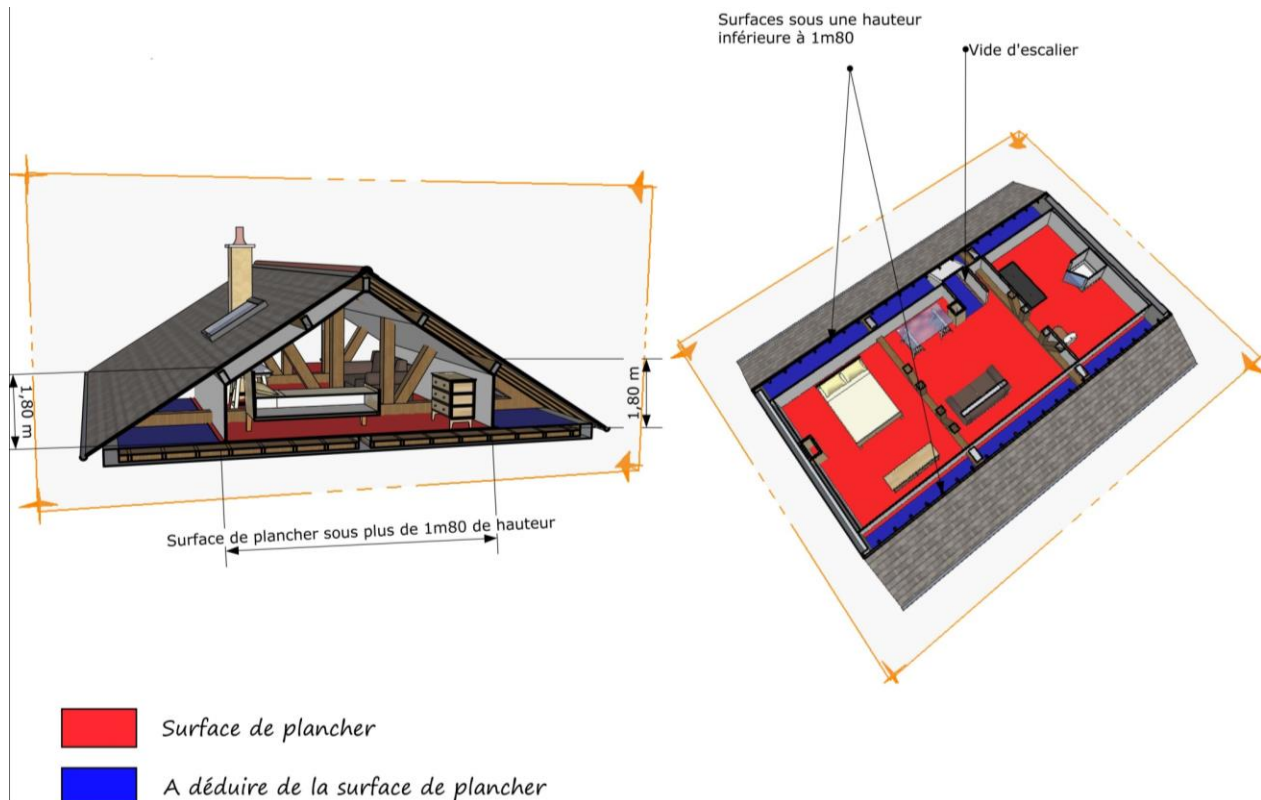
SECTEUR

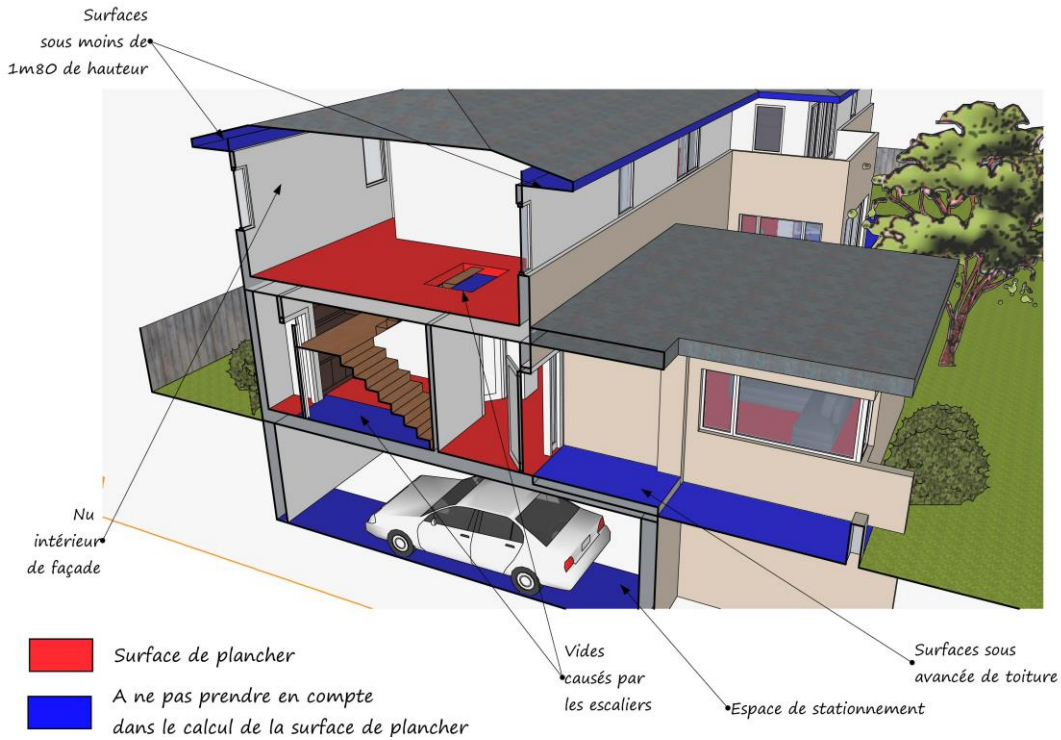
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

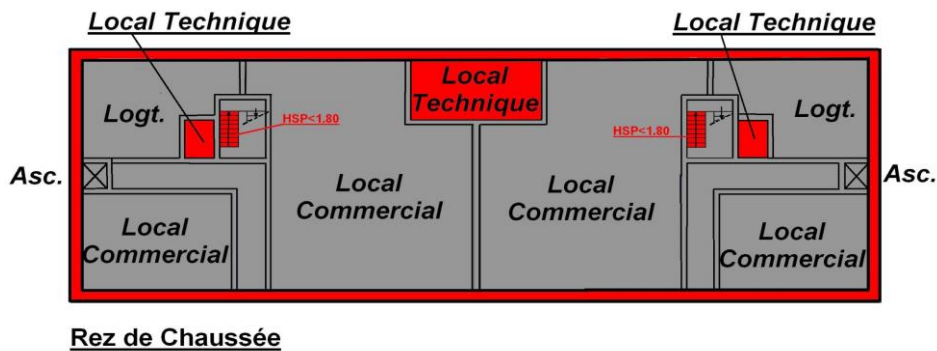
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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



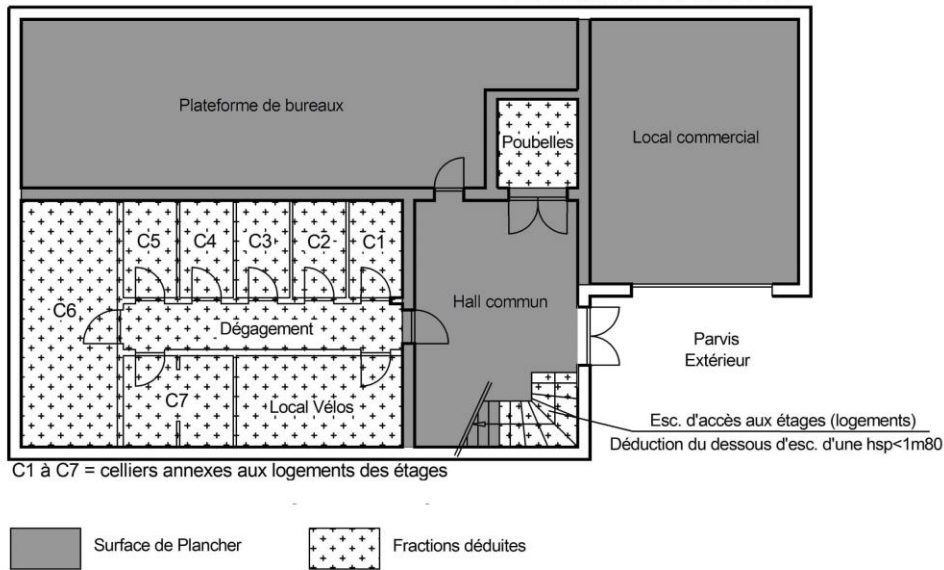


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de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



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

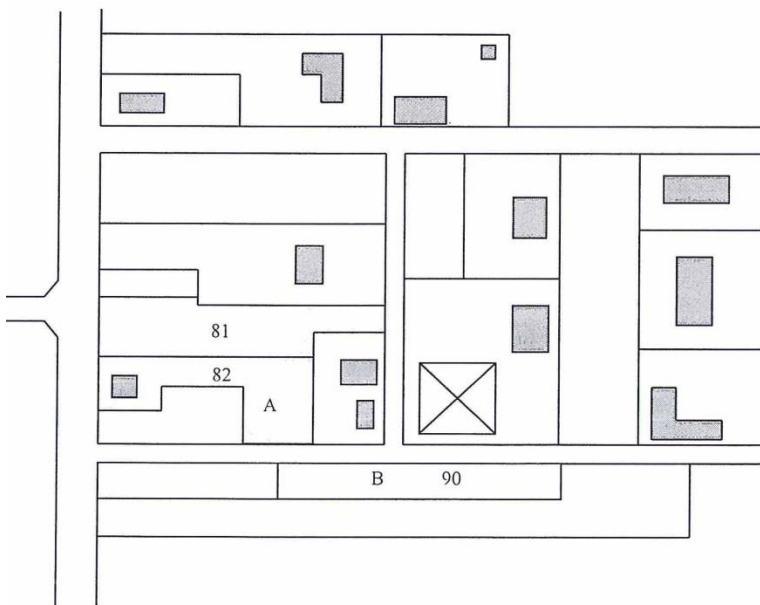
Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



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

TERRAIN D'ASSIETTE

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



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

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

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

UNITE FONCIERE

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

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

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

VOIE EN IMPASSE

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

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

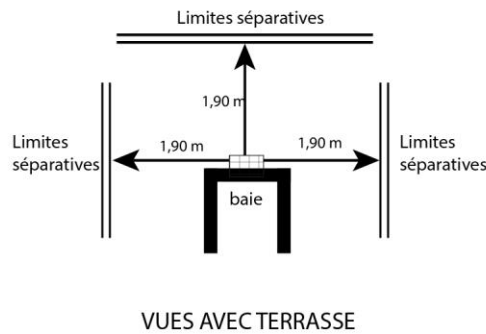
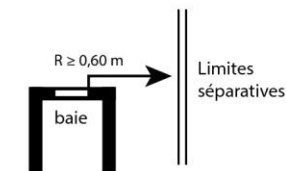
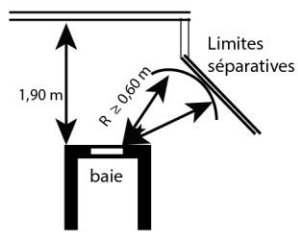
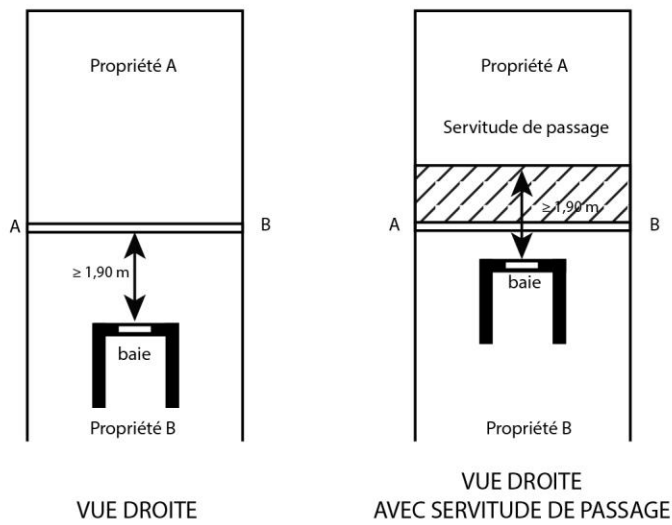
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE

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

ZONE NON AEDIFICANDI

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

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- Chapitre 1 – UA : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village
- Chapitre 2 - UB : zone urbaine correspondant à l'extension des parties anciennes du village et des hameaux
- Chapitre 3 – UE : zone urbaine à dominante d'activités

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre

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

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

- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail à condition :
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives)
 - et qu'elles occupent une surface de plancher au plus égale à 200 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).
- Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Zones humides

La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié comme tel sur les documents graphiques, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
 - 70 % de la superficie totale du terrain dans le secteur UAa
 - 50 % de la superficie du terrain dans le secteur UAb

2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - L'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions telle que définie au lexique ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes isolées de moins de 20 m² ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

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

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies

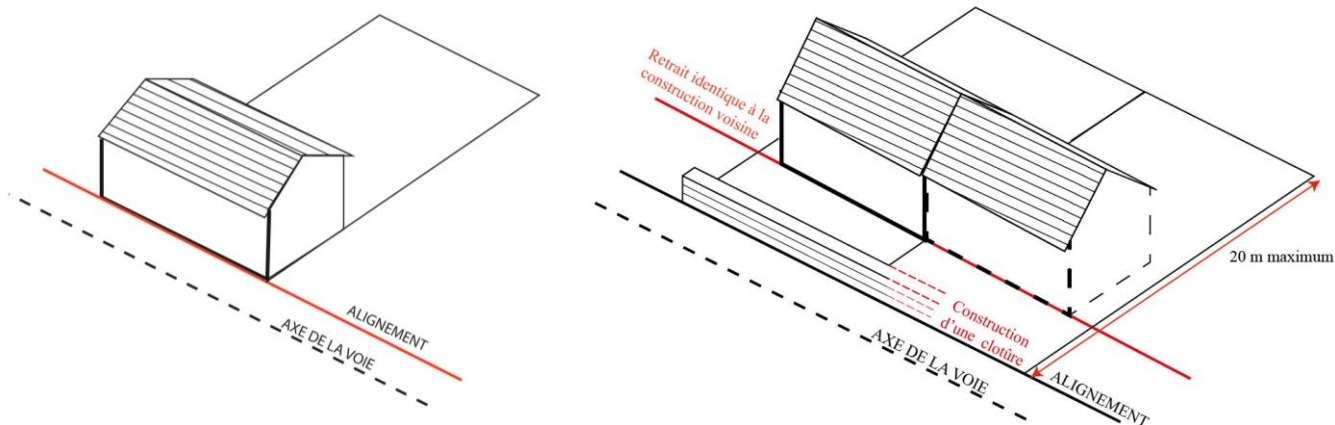
1. **Dans la zone UA hors secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage**, les constructions doivent s'implanter :
 - Soit à l'alignement des voies publiques ou privées,
 - soit avec un recul identique à celui d'une construction voisine existante, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.

Les constructions seront implantées dans leur totalité dans une bande de 25 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou projetées. Cette disposition ne s'applique cependant pas si la construction projetée est bordée de part et d'autre de constructions existantes situées au-delà de la bande des 25 m.

2. Dans les **secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage**, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'ensemble de ces règles s'applique sans tenir compte des parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampe d'accès...).

Les annexes de moins de 20 m² non maçonnées doivent observer un recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

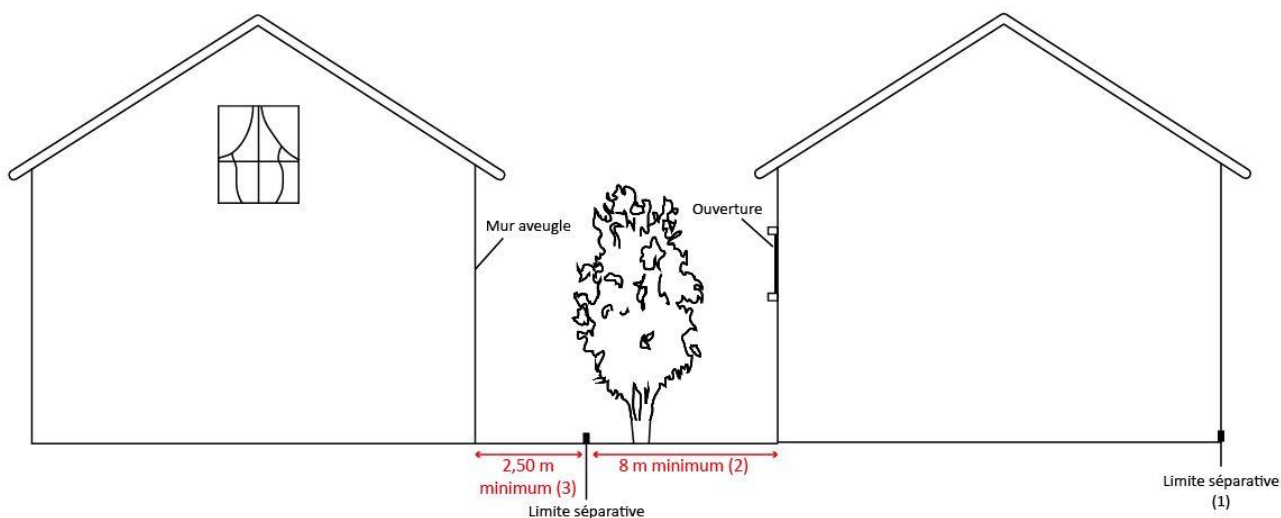


3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre soumis au respect d'OAP

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
2. Le retrait par rapport aux limites séparatives s'il est appliqué :
 - ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
 - est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue, ou une porte d'accès « pleine ».



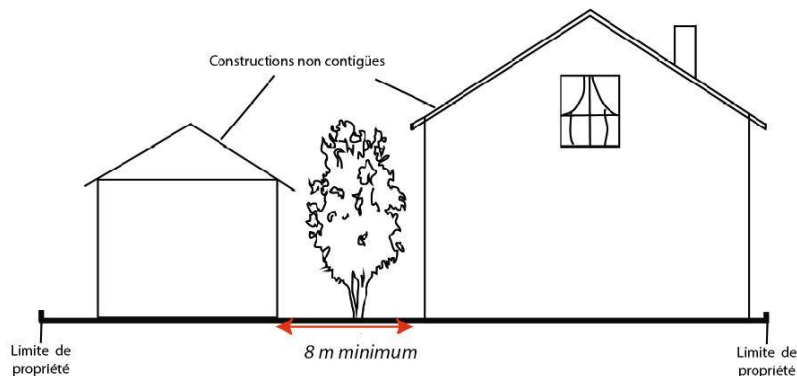
3. Dans tous les cas, les ouvertures sont interdites en limite séparative.
Les balcons sont interdits en limite séparative s'ils ne sont pas assortis de brise-vues.

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampes d'accès...),
- Les annexes non maçonnées de moins de 12 m² qui devront reculer d'au moins 1 m

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
2. Pour les annexes isolées de moins de 20 m², cette distance est portée à un minimum de 4 mètres.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasse, rampe d'accès...).
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.



ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (colorées en rouge sur le plan de zonage)

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style original de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

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

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

Les ouvertures sont possibles sur des façades ou pignons qui n'ont pas de vue directe sur l'espace public.

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

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Parements extérieurs

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

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

2- Les constructions nouvelles et les autres constructions

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

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

En outre, les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées uniquement dans le cas d'une continuité urbaine de front bâti sur rue. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m² peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m², les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m² minimum).

Ouvertures en toiture

En façade principale sur rue, les ouvertures seront assurées par des lucarnes à la capucine. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles. Les châssis de toit seront sur le versant opposé à la rue, à dominante verticale, de dimensions maximales 78x98 et devront être de type « à encastrier », sans saillie par rapport au plan de la couverture ; ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

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

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

3- Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m et surmonté d'un chaperon,
- soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive, avec une hauteur totale (mur + grille) ne dépassant pas 1,80 m.

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes.

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les panneaux de béton brut sont interdits.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m².

Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

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

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

Stockage des déchets

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

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans un volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.



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

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

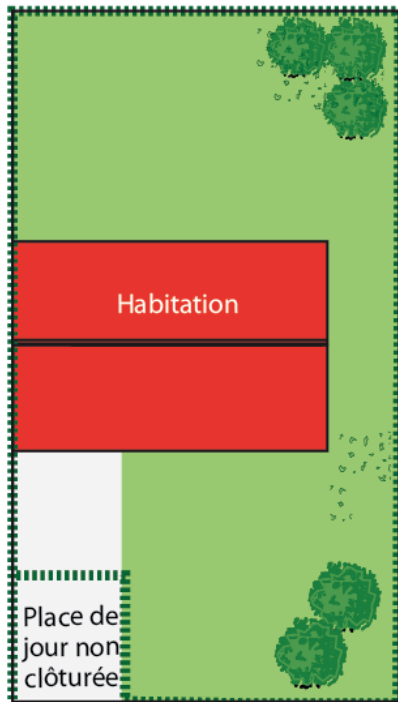
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé l'aménagement de :

- une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m²
- deux places de stationnement pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 30 m² et 60 m²
- trois places de stationnement au-delà de 60 m² de surface de plancher.



Voie principale
de desserte

Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé des places visiteurs, aisément accessibles depuis l'espace public.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

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

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

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

Construction à destination d'habitation collective : a minima 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.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif total de salariés présents simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public présents simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

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

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

La définition des accès directs et des accès présentant les caractéristiques d'une voie est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des **accès particuliers** est fixée à 3,5 m.

La largeur minimale des **voies nouvelles et des accès présentant les caractéristiques d'une voie** est définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Largeur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie selon le nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles doivent comprendre a minima un cheminement piétonnier.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sans création de logements supplémentaires.

ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement bâti.

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

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

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination industrielle ne répondant pas aux conditions de l'article 2
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination agricole à condition qu'elles s'implantent dans l'emprise utilisée par les corps de ferme existants à la date d'approbation du PLU et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives)
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).
- Dans les secteurs soumis à OAP identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

En outre dans le secteur UBb sont autorisés : l'aménagement et l'extension, dans la limite de 200 m² de surface de plancher supplémentaire, des activités industrielles existantes.

Protections, risques, nuisances

- La zone UB est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU)
- La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000

m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

ARTICLE UB-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - 40 % de la superficie totale du terrain dans les secteurs UBa et UBb
 - 20 % dans le secteur UBc
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes isolées de moins de 20 m² ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

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

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. Dans le secteur UBa (hors secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage), les constructions seront implantées dans leur totalité dans une bande comprise entre 5 et 25 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

2. Dans les secteurs UBb et UBc, les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

3. Dans les secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'ensemble de ces règles s'applique sans tenir compte des parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampe d'accès...).

Les annexes de moins de 20 m² non maçonnées doivent observer un recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans les secteurs UBa et UBb hors secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

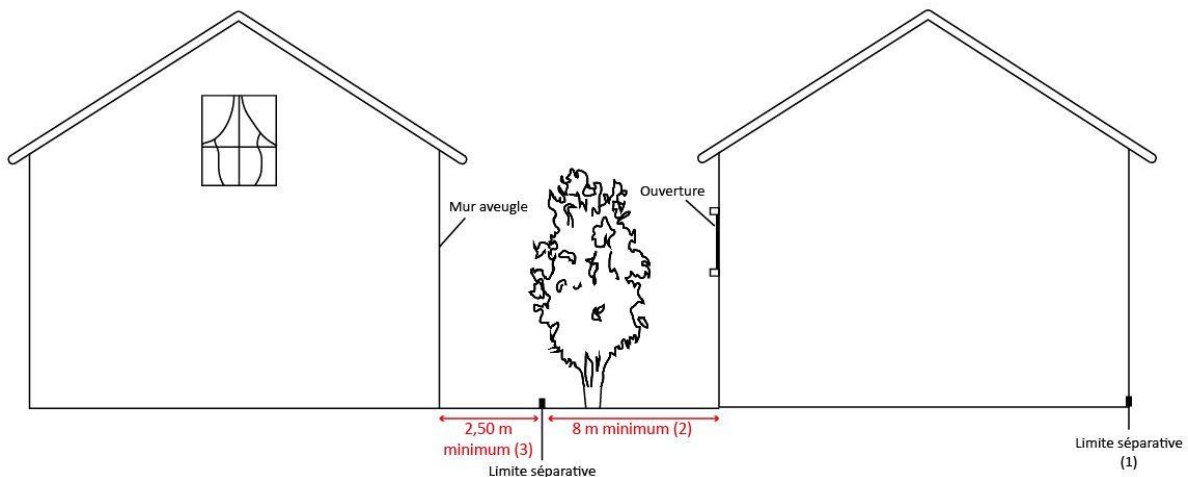
- Soit sur une seule limite séparative latérale et en respectant un retrait vis-à-vis des autres limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait vis-à-vis de toutes les limites séparatives.

2. Dans le secteur UBc, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait vis-à-vis des limites séparatives.

3. Dans les secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

4. Le retrait par rapport aux limites séparatives :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».



5. Dans tous les cas, les ouvertures sont interdites en limite séparative.

Les balcons sont également interdits en limite séparative s'ils ne sont pas assortis de brise-vues.

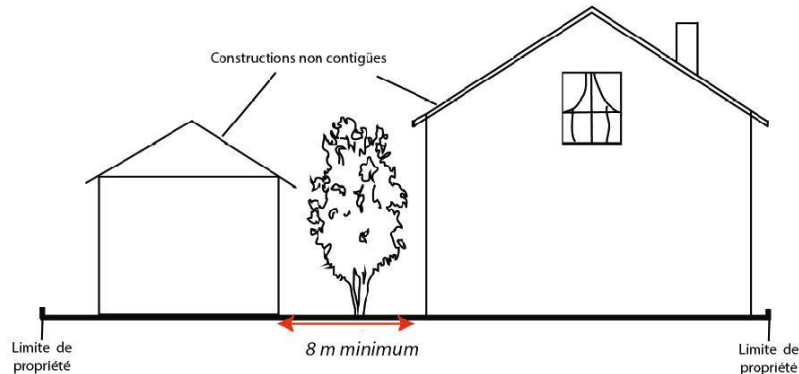
6. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampes d'accès...),

- les annexes non maçonnées de moins de 12 m² qui devront reculer d'au moins 1 m

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
2. Pour les annexes isolées de moins de 20 m², cette distance est portée à un minimum de 4 mètres.



3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasse, rampe d'accès...).
 - l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

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

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord. Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

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

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Parements extérieurs

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

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

2. Les constructions nouvelles et les autres constructions

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

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

En outre, les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées uniquement dans le cas d'une continuité urbaine de front bâti sur rue. Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Dans le secteur UBb, Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures dans le cadre de l'aménagement et l'extension des activités artisanales, commerciales ou industrielles.



Dans les secteurs UBa et UBb, des parties en toiture terrasse sont en outre autorisées si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Exemple : partie de construction en terrasse constituant le balcon de l'étage supérieur

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m² peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m², les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m² minimum).

Ouvertures en toiture

En façade principale sur rue, les ouvertures seront assurées par des lucarnes à la capucine. Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles.

Les châssis de toit seront sur le versant opposé à la rue, à dominante verticale, de dimensions maximales 78x98 et devront être de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture ; ils seront implantés dans la partie inférieure des combles, seront alignés et devront composer avec les baies ou les trumeaux du rez-de-chaussée.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

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

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

3. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes.

En bordure des voies les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées soit :

- d'un mur plein surmonté d'un chaperon,
- d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive.

Toutefois, dans le secteur UBc du hameau de Cordon, le long de la RD 35, les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m et surmonté d'un chaperon,
- soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive, avec une hauteur totale (mur + grille) ne dépassant pas 1,80 m.

Dans l'ensemble de la zone UB, les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les panneaux de béton brut sont interdits.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m².

Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

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

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

Stockage des déchets

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

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 5 logements, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, 5% de la superficie de l'ensemble de l'opération doit être aménagé en espace vert collectif planté.



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

Aires de stationnement en surface

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

ARTICLE UB -7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions

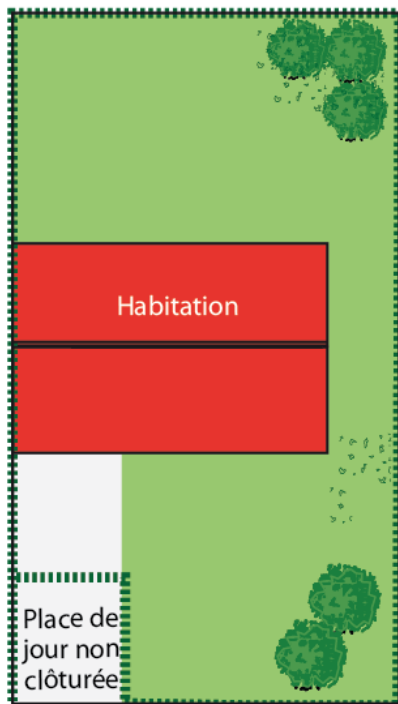
nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé l'aménagement de :

- une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m²
- deux places de stationnement pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 30 m² et 60 m²
- trois places de stationnement au-delà de 60 m² de surface de plancher.



Voie principale
de desserte

Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé des places visiteurs, aisément accessibles depuis l'espace public.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est

alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

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

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

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

Construction à destination d'habitation collective : a minima 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.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif total de salariés présents simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public présents simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

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

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

La définition des accès directs et des accès présentant les caractéristiques d'une voie est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des **accès particuliers** est fixée à 3,5 m.

La largeur minimale des **voies nouvelles et des accès présentant les caractéristiques d'une voie** est définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Largeur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie selon le nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles doivent comprendre a minima un cheminement piétonnier.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sans création de logements supplémentaires.

ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement bâti.

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

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

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

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

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

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'exploitation agricole
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE-2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

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

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

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite de 15 % de la surface de plancher de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).

Protections, risques, nuisances

- La zone UE est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU)
- La zone UE est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

ARTICLE UE-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

1. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut. Les pylônes et antennes ne doivent pas excéder 15 mètres de hauteur.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

Ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait, toutefois, en limite de zone UB, le retrait est imposé.

En cas de retrait, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les pylônes et antennes doivent reculer des limites d'une distance égale à leur hauteur.

Ces dispositions ne s'applique pas pour :

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

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

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

En outre, les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

1. Aspect général

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagées et entretenues de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue du bourg, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt sont occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition des bâtiments.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment ou dans la clôture.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène. Néanmoins, des teintes différentes peuvent être utilisées ponctuellement pour les ouvertures, les encadrements, les angles...

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévation (maçonneries enduites et traditionnelles ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing ...) est interdit.

2. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

Sur rue, les clôtures doivent être composées de murs surmontés de grilles, ou de murs seuls et peuvent être doublées d'une haie vive.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2,50 mètres.

3. Aires de stockage

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans (végétaux ou autres).

Qualité environnementale

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

Stockage des déchets

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

ARTICLE UE-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

ARTICLE UE-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

2 - Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

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

Tous les établissements doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

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

- il sera créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il sera créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

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

Construction à destination de bureaux : l'espace possèdera une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possèdera a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possèdera a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale et présenter une largeur minimale de 3,5 m.

La zone d'activités du Moulin à Vent le long de la RD 319 ne pourra bénéficier d'aucun nouvel accès sur cette route.

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

ARTICLE UE-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et pourront, notamment, être subordonnés à un prétraitement approprié.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination de commerces de gros
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

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

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

- Sur chacun des secteurs soumis à OAP tels qu'identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les constructions à destination artisanale et commerciale de détail à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (nuisances sonores, visuelles, olfactives)
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (alignements d'arbres, haies, cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone AU est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.

ARTICLE 1AU-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE 1AU-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter la densité définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU) sans que leur emprise au sol ne puisse excéder **50 % de** l'unité foncière.

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

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes isolées de moins de 20 m² ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

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

- L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'ensemble de ces règles s'applique sans tenir compte des parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampe d'accès...).

Les annexes de moins de 20 m² non maçonnées doivent observer un recul de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

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

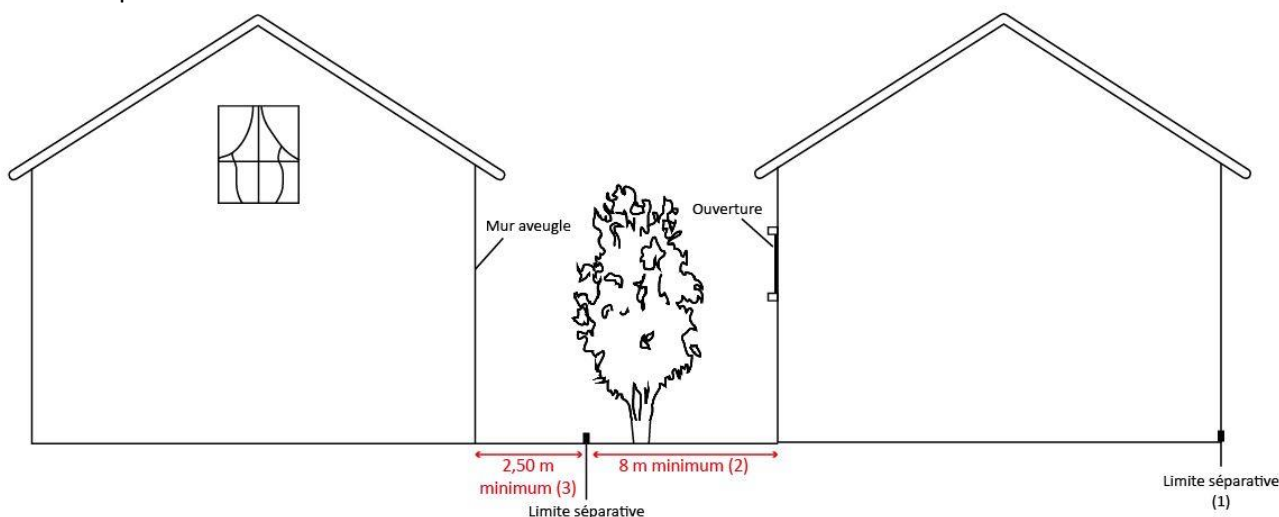
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Le retrait par rapport aux limites séparatives s'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 8 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues.
- est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou pavés de verre ne créant pas de vue ou une porte d'accès « pleine ».



Dans tous les cas, les ouvertures sont interdites en limite séparative.

Les balcons sont interdits en limite séparative s'ils ne sont pas assortis de brise-vues.

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasses, rampes d'accès...),
- les annexes non maçonnées de moins de 12 m² qui devront reculer d'au moins 1 m

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

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

- les annexes isolées de moins de 20 m²,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les parties enterrées ou au niveau du sol (piscine, terrasse, rampe d'accès...).
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AU-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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

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

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord). Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord. Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Ouvertures

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

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

Façade – Parements extérieurs

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

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

2. Les constructions nouvelles et les autres constructions

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

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

En outre, les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toiture et couverture

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées, ainsi que les toitures terrasses à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.



Des parties en toiture terrasse sont en outre autorisées si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur.

Exemple : partie de construction en terrasse constituant le balcon de l'étage supérieur

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m² peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m², les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m² minimum).

Ouvertures en toiture

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

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

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

3. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

En bordure des voies les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées soit :

- d'un mur plein surmonté d'un chaperon,
- d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive.

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes.

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les panneaux de béton brut sont interdits.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

4. Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m².

Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

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

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

Stockage des déchets

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

Pour les opérations d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans le volume bâti et une aire de présentation des bacs permettant le ramassage sur le domaine public doit être prévue.

ARTICLE 1AU-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100 m² de cette surface. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, 5% de la superficie de l'ensemble de l'opération doit être aménagé en espace vert collectif d'un seul tenant



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

La voirie principale doit comprendre une végétalisation par alignement d'arbres.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

Aires de stationnement en surface

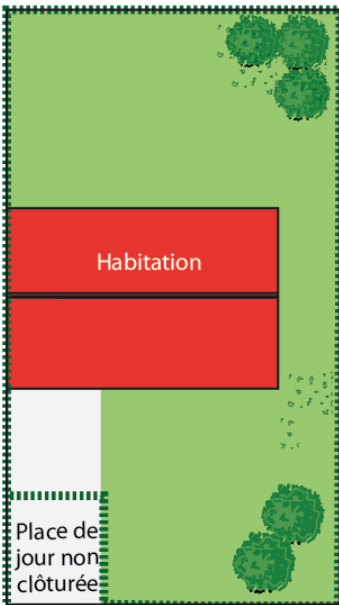
Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

ARTICLE 1AU-7 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.



Voie principale
de desserte

2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés

Constructions à destination d'habitation

Il est exigé l'aménagement de :

- une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 30 m²
- deux places de stationnement pour les logements d'une surface de plancher comprise entre 30 m² et 60 m²
- trois places de stationnement au-delà de 60 m² de surface de plancher.

Parmi les places de stationnement réalisées (hors aires de stationnement collectives), une place dite « place de jour » devra rester libre d'accès en permanence et ne pas être close.

Places visiteurs : dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, il sera en outre aménagé des places visiteurs, aisément accessibles depuis l'espace public.

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Constructions à destination de bureaux

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration

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

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

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

Conformément au code de la construction et de l'habitation, lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

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

Construction à destination d'habitation collective : a minima 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.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif total de salariés présents simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public présents simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

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

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 1AU-8 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

La définition des accès directs et des accès présentant les caractéristiques d'une voie est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des **accès particuliers** est fixée à 3,5 m.

La largeur minimale des **voies nouvelles et des accès présentant les caractéristiques d'une voie** est définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Largeur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie selon le nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès présentant les caractéristiques d'une voie	≤ 50 m	5 m	5 m
	> 50 m	5 m	8 m

Les voies nouvelles doivent comprendre a minima un cheminement piétonnier.

Les voies et liaisons piétonnes de plus de 30 m doivent être pourvues de l'éclairage collectif.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En outre, dans toute la zone, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

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

- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.
- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes ne respectant pas ces règles, sans création de logements supplémentaires.

ARTICLE 1AU-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

Assainissement des eaux usées

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

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

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement bâti.

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

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de chaque opération.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Cette zone, à vocation dominante d'habitat futur n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir.

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

ARTICLE 2AU-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

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

Seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Articles 2AU-4 à 2AU7

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

Articles 2AU-8 à 2AU9

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

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

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

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation et implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes :
 - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
 - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
 - structures d'accueil touristique, notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :

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

Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (espaces boisés classés, alignements d'arbres ou haies, vues remarquables, cours d'eau) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone A est partiellement concernée par le PPRI de la Vallée de l'Yerres (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.
- La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

- La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU)
- Une partie de la zone (à l'extrême Ouest du territoire communal) est concernée par une canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer à la servitude relative à la canalisation de gaz (pièce n°8 du PLU).

ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

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

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 471) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. En dehors de la voie mentionnée au paragraphe précédent, les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 30 mètres pour les routes départementales RD319 et RD35
- 10 mètres pour les voies communales

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

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

1. Aspect des bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles,...), peuvent être utilisés des bardages colorés sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

2. Aspect des constructions d'habitation et leurs annexes**Toiture et couverture**

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées, ainsi que les toitures terrasses à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m² peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m², les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m² minimum).

Ouvertures en toiture

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

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

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m².

3. Les clôtures

Les clôtures, s'il en est construit, seront aussi simples et sobres que possible. Il doit être aménagé des ouvertures dans le grillage, de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils doivent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

4. Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

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

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

5. Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant.

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

ARTICLE A-7 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau potable**

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

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

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

Sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Nzh) :
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voiries et aux réseaux, y compris exhaussements et affouillements de sols.
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
2. En outre, dans le secteur Nh :
 - L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
 - Les piscines.
 - L'aménagement des bâtiments annexes existants.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
3. En outre, dans le secteur Ng :
 - les affouillements et exhaussements, à condition d'être liés à une occupation autorisée sur la zone.
 - l'aménagement des constructions existantes et leur changement de destination à vocation de bureaux, ou de commerce et activité hôtelière ou de service (sauf sous destinations commerce de gros et cinéma), dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
4. En outre, dans le secteur Ne :
 - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'un parcours santé
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés.
5. En outre, dans le secteur Nc :
 - l'aménagement des constructions, exclusivement au sein du volume bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et leur changement de destination à vocation d'activité de réception et séminaire
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux aménagements autorisés.

6. Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

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

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (Espaces boisés classés, vues remarquables, alignements d'arbres ou haies et cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 113-1, L.151-19, L.151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone N est partiellement concernée par le PPRI de la Vallée de l'Yerres (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.
- La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable.

Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres du haut de la berge d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

- La zone N est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU).
- Une partie de la zone (à l'extrême Ouest du territoire communal) est concernée par une canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer à la servitude relative à la canalisation de gaz (pièce n°8 du PLU).

ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Nh

L'extension des habitations existantes est autorisée dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Hauteur des constructions

1. La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
 - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

1. En application des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 471) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. En dehors de la voie mentionnée au paragraphe précédent, les constructions doivent observer un recul minimum de :

- 30 mètres pour les routes départementales RD319 et RD35
- 5 mètres pour les voies communales

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 8 mètres, à l'exception des annexes qui pourront s'implanter à 4 m.

ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

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

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région. Est exclue toute imitation d'architecture étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

- intégrant des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- ou intégrant des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
- ou les constructions en bois peint ou teinté dans des couleurs s'intégrant à l'environnement bâti (ton pierre)

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

Toiture et couverture

Les toitures des constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments essentiellement à deux versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45°. Les toitures à quatre pans sont interdites sauf impossibilité technique particulièrement justifiée.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées, ainsi que les toitures terrasses à condition d'être végétalisées selon les normes fixées en annexe du présent règlement.

Les toitures des constructions isolées de moins de 20 m² peuvent être composées d'un seul versant dont la pente ne pourra être inférieure à 15°. Il n'est pas fixé de règle de pente pour les toitures des vérandas.

A l'exception des vérandas et des annexes isolées de moins de 20 m², les toitures des constructions doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie ou à l'ardoise (d'aspect 40 au m² minimum).

Ouvertures en toiture

Pour ne pas dénaturer le volume des toits, les lucarnes doivent respecter la même inclinaison que celles des combles.

A l'exception des vérandas, la somme des largeurs des ouvertures en toiture, par pan de toiture, ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Façade – Parements extérieurs

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

Les couleurs des enduits de ravalement des façades doivent être de ton pierre (voir recommandations sur le schéma de coloration en annexe).

Les fenêtres visibles depuis les espaces publics seront plus hautes que larges. Elles seront accompagnées d'un encadrement réalisé à l'image des constructions traditionnelles du village.

La plupart des fenêtres visibles depuis les espaces publics seront en outre pourvues de volets battants. Des volets roulants peuvent être apposés en complément, mais ils seront situés sous le linteau de la fenêtre ou à l'intérieur de la construction.

Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires.

Les annexes aux constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec des matériaux similaires, ou être réalisés en bois.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins de 12 m².

Clôtures

Dans la zone N et le secteur Nh : si des grillages sont réalisés, il doit y être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm, au niveau du sol, tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils doivent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété. Les grilles en clôture ou portail, traditionnelles, doivent être conservées.

Dans le secteur Nh

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

En bordure des voies les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et seront constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'une grille, éventuellement doublée d'une haie vive.

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes.

Les clôtures en limites séparatives seront d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement (voir annexe).

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

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

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

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant.

ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Tout nouvel accès sur une route départementale est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Les puits d'eau non-potable sont autorisés lorsqu'ils sont exclusivement réservés à l'arrosage.

Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

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

Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer l'assainissement de ses eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives, c'est-à-dire en prévoir la collecte, la rétention, l'infiltration ou la réutilisation sur son emprise. Il est ainsi recommandé que toute construction nouvelle soit accompagnée d'un réservoir muni d'une pompe permettant l'utilisation des eaux de pluie et/ou d'une évacuation vers un dispositif d'infiltration.

En cas d'impossibilité technique de gérer l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau (débit de fuite limité à 1 L/s/ha). Dans ce cas, le branchement au réseau collectif est exécuté en séparatif et les eaux pluviales sont collectées séparément des eaux usées sur la parcelle privée ; les plaques de regard sont différenciées, de manière à pouvoir identifier facilement les deux réseaux.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, certaines eaux pluviales doivent subir un prétraitement avant rejet conformément à la loi sur l'eau.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Les transformateurs électriques collectifs feront l'objet d'un habillage en vue de leur insertion dans l'environnement.

ANNEXES

Annexe 1 : Normes imposées pour les toitures terrasses végétalisées

Annexe 2 : Schéma de coloration – CAUE 77

Annexe 3 : Recommandations pour l'implantation de panneaux solaires

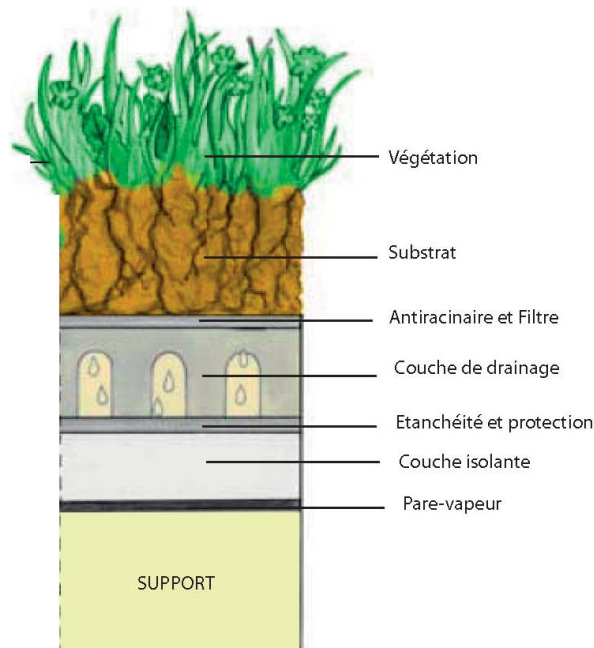
Annexe 4 : Liste des essences locales recommandées – Seine et Marne
Environnement

ANNEXE 1 : TOITURE VEGETALISEE

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les

coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « pré-végétalisés » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement

renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- plantes fleuries : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris Pumila ; le géranium sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- couvre-sols : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- graminés : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- plantes vertes : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

ANNEXE 2 : SCHEMA DE COLORATION

> la façade palette de nuances

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

Les enduits

P 482	F 4056	P 726	P 4755	P 691	F 4027
F 1003 40%	P 468	P 607	P 691	P 4685	F 4034

Les menuiseries

F 1010	F 2184	F 4014	F 4064	P 622	P 621
P 646	P 651	P 650	P 643	P 642	P 649
F 3439	P 560	P 567	P 1805	P 1807	P 483

Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER
LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

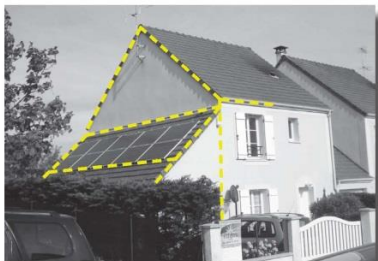
Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux RÉALITÉS NATURELLES d'un site »



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

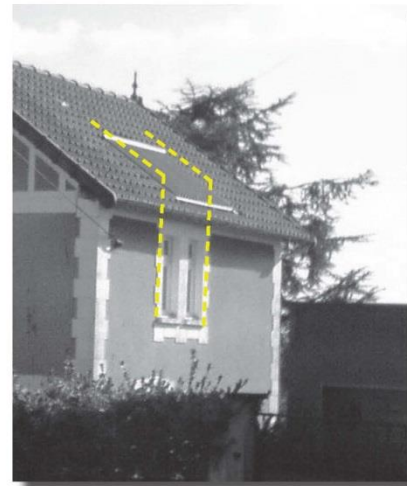


La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.

ANNEXE 4 : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDÉES

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

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

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Populus nigra "variété Seine"</i>	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Indigène	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Indigène	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste	Indigène	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Jaune vert	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

Arbres et arbustes invasifs 1/1

(végétaux à éviter de planter)

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Juillet / Août	Jaune verdâtre	20 – 25	Rapide	Toxique (animaux) / Médicinal
<i>Acer negundo</i>	Érable negundo	Arbre	Naturalisé et invasif	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), Jaune vert (F)	9 – 20	Rapide au début	
<i>Berberis aquifolium</i>	Mahonia faux-houx	Arbuste	Naturalisé Comportement invasif	Étalé bas	Basique / Acide	Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Persistant	Février / Mars	Jaune vif	1 – 2	Moyenne	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	Arbuste	Naturalisé et invasif	Ouvert	Basique / Acide	Frais	Soleil	oui	Caduc	Août / Septembre	Pourpre lilas	2 – 3	Rapide	
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Arbuste	Naturalisé et invasif émergent	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Persistant	Avril / Mai	Blanc	3 – 8	Moyenne	Toxique
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier d'automne	Arbre	Naturalisé et invasif	Colonnaire	Basique / Acide	Frais	Soleil	?	Caduc	Juin	Blanc	20 - 30	Moyenne	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Arbre	Naturalisé et invasif	Conique large	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	?	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	20 – 25	Rapide au début	Comestible

 **Attention: ces espèces sont invasives***

* espèces invasives : espèces d'origine exotique introduites dans un nouveau domaine géographique. Elles présentent un caractère envahissant et remplacent les espèces sauvages locales, seules plantes hôtes pour la faune (insectes notamment).

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen	Automne/Hiver	Tardive	Verger plein vent	Tendre, juteuse, peu sucrée, assez parfumée
Pommier	Barré à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive			Ferme, fine, juteuse, faiblement sucrée, acide
Pommier	Barré d'Anjou					Rouge et jaune		Fin Automne		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Bassard	Arrondi			Cuisson, jus	Vert		Octobre	Fin Mai	Verger plein vent	Assez fine, juteuse, assez sucrée, assez parfumée
Pommier	Belle de Neufmontier		Longue			Rouge et jaune		Hiver		Verger plein vent	
Pommier	Belle fille	Arrondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle Joséphine de S&M		Moyenne		Cuisson	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver		Verger plein vent	Assez sucrée, acidulée
Pommier	Bondon					Jaune paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars			Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Bondy	Arrondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Brie										
Pommier	Bondy de Vilbert					Vert		Hiver		Verger plein vent	Blanche
Pommier	Calville de Dantzig			Assez vigoureux		Jaune/vert	Moyen	Octobre/Décembre		Verger plein vent. Naine	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, ,parfumée
Pommier	Châtaigner	Arrondi	Longue	Rustique	Couteau (b), cuisson (tb), jus	Rouge et jaune	Petit	Fin Octobre	Mi-Mai	Verger plein vent. Naine	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Colapuy		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune et rouge	Moyen	Décembre/Mars			Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris				Couteau (b), cuisson (tb)	Jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive		Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue	Résiste bien aux maladies		Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Verger plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Datte				Jus	Rouge et jaune		Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Datte Violette										
Pommier	De Grignon					Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Faro		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Feuille morte					Rouge		Hiver/Printemps		Verger plein vent	Ferme, assez juteuse, acidulée, sucrée
Pommier	Fleuritard					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Verger plein vent	Fine, tendre, juteuse, très sucrée, très parfumée
Pommier	Gendreville		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Verger plein vent	Juteuse, assez sucrée, parfumée, acidulée
Pommier	Gros Barré										
Pommier	Gros Locard		Longue	Rustique	Cuisson (tb)	Vert		Décembre/Mars		Verger plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollande					Jaune et rouge				Verger plein vent	Juteuse, sucrée
Pommier	Joannette							Hiver			Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Maupertuis				Couteau, jus						
Pommier	Michelotte				Cuisson	Jaune et rouge	Petit			Verger plein vent	Peau rugueuse
Pommier	Nouvelle France					Rouge, jaune/vert	Très Gros	Automne/Hiver			Sucrée, parfumée
Pommier	Pépin	Elancé			Couteau	Jaune/rouge	Forme plate	Novembre	Mi-Mai	Verger plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Ravillac			Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Rouge et jaune	Petit à moyen	Octobre/Janvier		Verger plein vent	Fine, juteuse, peu sucrée, peu parfumée
Pommier	Rosa							Automne/Hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Rouge de Bourron		Longue			Rouge					
Pommier	Rousseau					Jaune/orange		Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Saint-Médard							Hiver		Verger plein vent	Douce, sucrée, un peu relevée
Pommier	Sébin				Couteau, jus	Jaune, vert/rouge			Tardive		
Pommier	Têteau									Verger plein vent	
Pommier	Vérité					Rouge et jaune		Fin Février		Verger plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Vincent					Rouge	Très Gros	Fin Automne/Hiver		Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angleterre			Vigoureux		Vert				Plein vent	
Poirier	Angoisse				Jus						Âpre, acide
Poirier	Binette										
Poirier	Bonne Ente										
Poirier	Carisi				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Charcot										
Poirier	Chat-rôti				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, cassante, astringente
Poirier	Chenet										
Poirier	Cirole (non Sauger)				Jus						
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier Blanc										
Poirier	Maciet										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron	Petit. Productif	Fin Juill. (à cueillir vert)			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson	Roux à bronzé	Moyen	Mi-Octobre à Novembre			
Poirier	Martin Sec de Provins				Cuisson	Fauve/Marron		Fin Nov. à fin Janvier			Cassante, sucrée
Poirier	Matou										
Poirier	Oignon										
Poirier	Rigaud Rond										
Poirier	Vespre										
Prunier	Mirabelle	Érigé			Couteau, cuisson	Jaune	Petit	Août à Septembre	Mars-avril		Jaune
Prunier	Reine-Claude	Érigé		Rustique		Vert	Assez gros	Fin Juillet/ Début Août	Mars-avril	Plein vent	Jaune/verte, juteuse, sucrée

Fruitiers locaux d'Ile-de-France 1/1

(liste des croqueurs de pommes – www.croqueur-idf.fr)

Type de Fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Belle de Pontoise		Moyenne	Rustique. Peu sensible. Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson	Jaune/rouge	Gros	Octobre à Janvier	Début Mai	Verger plein vent. Naine	Fine tendre, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Cateau						Moyen	Fin hiver		Verger plein vent	Peu sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Chéron		Longue		Jus	Jaune et rouge	Moyen	Janvier à Mars	Très tardive	Verger plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Fer de Seine et Oise					Jaune paille/ rouge		Fin hiver		Verger plein vent	Ferme, croquante, parfumée, assez sucrée
Pommier	Jean Huré	Retombant			Jus	Orange/rouge		Début Novembre	Fin Mai		
Pommier	Jeanne Hardy					Jaune/rouge	Gros				Sucrée, ferme
Pommier	Merveille de Chatou										
Pommier	Postophe d'hiver										
Pommier	Reinette Abry	Etalé	Moyenne	Très vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune	Petit à moyen	Fin Oct./Mi-Décembre		Verger plein vent	Juteuse, sucrée, légèrement acidulée
Pommier	Reinette Fournière					Jaune/brun			Hiver		Fine, peu juteuse, sucrée, acidulée, parfumée
Pommier	Reinette Thouin							Fin février à Juin		Verger plein vent	Fine, juteuse, acidulée, parfumée
Pommier	Rouget tendre				Couteau, cuisson, jus	Rouge					Sucrée, acidulée
Poirier	Adèle de Saint Denis										
Poirier	Bési de Chaumontel					Jaune/brun	Gros calibre	Février à Avril			Fondante, sucrée
Poirier	Bonne Jeanne			Vigoureux		Jaune		Novembre/Décembre	mars		Très parfumée
Poirier	Catillac	Ouvert			Cuisson	Jaune verdâtre	Très gros calibre	Février à Avril			Cassante, granuleuse
Poirier	Colorée de Juillet						Petit calibre	Mi-Juillet			Ferme, craquant
Poirier	Pisseresse										
Pêcher	Alexis Lepère			Sensible à l'Oïdium. Vigoureux			Gros	Septembre		Fertile	Blanche, fine, sucrée
Pêcher	Belle Beausse			Vigoureux. Fruits fragiles à la pluie		Jaune rouge	Gros	Août/Septembre	avril	Fertile. Craint les terrains humides	Blanche, très juteuse, fine, acidulée, sucrée, parfumée
Pêcher	Belle Henry de Pinaut			Rustique			Gros à très gros	Début Septembre		Très fertile	
Pêcher	Belle Impériale			Vigoureux. Sensible à la cloque	Très bonne qualité	Rouge foncé	Gros à très gros	Fin Septembre		Très fertile (chaud)	Blanche
Pêcher	Blondeau			Vigoureux			Assez gros	Fin Septembre		Fertile	
Pêcher	Bonouvrier			Peu vigoureux	Très bonne tous usages		Assez gros	Fin Septembre		Tailler court et éclaircir. Fertile (chaud)	Blanche, juteuse, fondante
Pêcher	Bourdine										
Pêcher	Galande			Rustique		Pourpre foncé	Gros				
Pêcher	Grosse Mignonne	Semi-Horizontal		Vigoureux. Fruit fragile. Résiste aux maladies	Très bonne tous usages	Jaune rouge	Gros à très gros	Début Août/ Début Septembre	Mars-avril	Très fertile. Plein vent	Blanche, assez juteuse, sucrée, très parfumée
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive						Assez gros	Mi-Août		Trop fertile, à éclaircir	Parfumée, fondante
Pêcher	Louis Grognet			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium	Très bonne qualité		Gros à très gros	Mi-Août		Fertile	
Pêcher	Madeleine rouge de Courson			Vigoureux. Sensible à l'Oïdium			Gros	Fin Août		Très fertile en plein vent	Sucrée
Pêcher	Noire de Montreuil			Vigoureux. Très rustique. Sensibilité à la cloque			Assez gros	Début Septembre		Fertile	Ferme
Pêcher	Précoce de Hale			Vigoureux			Gros à très gros	Début Août		Très fertile. Culture en Espalier ou plein vent	
Pêcher	Professeur Vilaire			Rustique et vigoureux	Fruit très apprécié			Début Août		Fertile. Plein vent	
Pêcher	Reine des Vergers		Délicate	Rustique	Fruit très apprécié			Septembre		Plein vent	
Pêcher	Salway			Vigoureux			Gros	Octobre		Fertile, exposition sud	
Pêcher	Téton de Vénus / Belle de Vitry	Etalé		Peu vigoureux, très rustique		Jaune rose	Très Gros	Fin Septembre	Fin Mars/ Début Avril	Autofertile. Sol pas trop humide ni calcaire	Blanche verte, fondante, sucrée, juteuse, parfumée
Pêcher	Théophile Sueur						Assez gros	Mi-Septembre			Blanche
Cerisier	Belle de Choisy				Excellente	Rouge		Fin Juin		Autofertile	Douce, sucrée
Cerisier	Cerise de Montmorency				Eau de vie, conserve	Rouge clair	Petit	juillet		Autofertile	Juteuse, acide
Cerisier	Impératrice Eugénie					Rouge foncé	Gros	Mai/Juin		Très fertile	Tendre, juteuse, acidulée, sucrée