

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Règlement



Révision du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	31
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	32
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	48
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	63
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	71
	<i>CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AuX</i>	72
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	80
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	81
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	87
	ANNEXES	93

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 **Saâcy-sur-Marne**.

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

1) Le règlement national d'urbanisme

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

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

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

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

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

Densité et reconstruction des constructions

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

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

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

Performances environnementales et énergétiques

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

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

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

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

Réalisation d'aires de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R. 111-33 C. urb :

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

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

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

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

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 P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national

de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

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

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

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 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 et de la pêche maritime : « 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 et à tout changement de destination précités 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 des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, 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 - ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis et ensembles 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 sous-sections 2-2 des zones concernées du présent règlement et aux règles suivantes :

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

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel, protégés et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage, au titre du code de l'urbanisme, se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) ;

- les lisières des massifs boisés (SDRIF)
- les cônes de vue (L. 151-19 et L. 151-23 du C. urb) ;
- les cœurs d'îlot et parcs (L. 151-19 et L. 151-23 du C. urb) ;
- les alignements d'arbres, et ripisylves (L. 151-23 du C. urb) ;
- les cours d'eau et les mares (L. 151-23 du C. urb).

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 et suivants 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf dans les cas suivants en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) : - « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ; - « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ; - « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »
Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (SDRIF)	Au sein des lisières repérées aux documents graphiques, conformément aux orientations du SDRIF, seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multi-fonctionnelle de la forêt, à savoir : - la production forestière, - l'accueil du public, - les missions écologiques et paysagères, et notamment : l'accès pour les besoins de la gestion forestière ; l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois; l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
Cônes de vue – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	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.
Cœurs d'îlots et parc Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. Urb.	Les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m ² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées.

Catégories	Prescriptions
Alignements d'arbres, ripisylves - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. En outre, il est interdit d'abattre sans autorisation les arbres bordant des voies ouvertes au public.
Cours d'eau et Mares – article L.151-23 du C.urb	Les cours d'eau et mares repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. En outre, les constructions, aménagements et imperméabilisation des sols sont interdits : ○ à moins de 6 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone urbaine. ○ A moins de 10 m des rives des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du règlement en zone agricole ou naturelle. »
Zones humides avérées Article L151-23 du CU	Au sein des zones humides avérées, sont seuls 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 ou cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

Voies et cheminements piétons

Les voies et cheminements piétons conservés 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 6 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 6 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU. Elle est également disponible via les liens suivants :

- <https://leau.seine-et-marne.fr/fr/especes-envahissantes-et-impactantes-en-seine-et-marne>
- <https://lcbnbp.mnhn.fr/cbnp/ressources/pee.jsp>

ARTICLE 9 – EDIFICATION DES CLOTURES

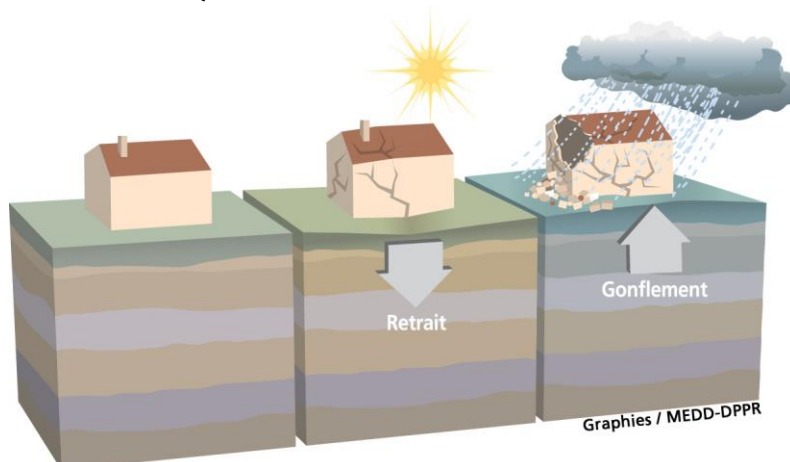
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 – 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 11 – LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 - 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).

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

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

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de

fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

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

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

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

ARTICLE 13 - 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 14 - 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 15 - DESTINATION DES LOCAUX

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

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

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

	touristique • Cinéma	Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... 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... Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la

	sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 16 – DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.

ARTICLE 17 – STATIONNEMENT VELO

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

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

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

Ces obligations concernent :

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

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places. L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment.

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

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

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

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

ARTICLE 18 – LEXIQUE

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

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

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.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

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 selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

BÂTIMENT

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

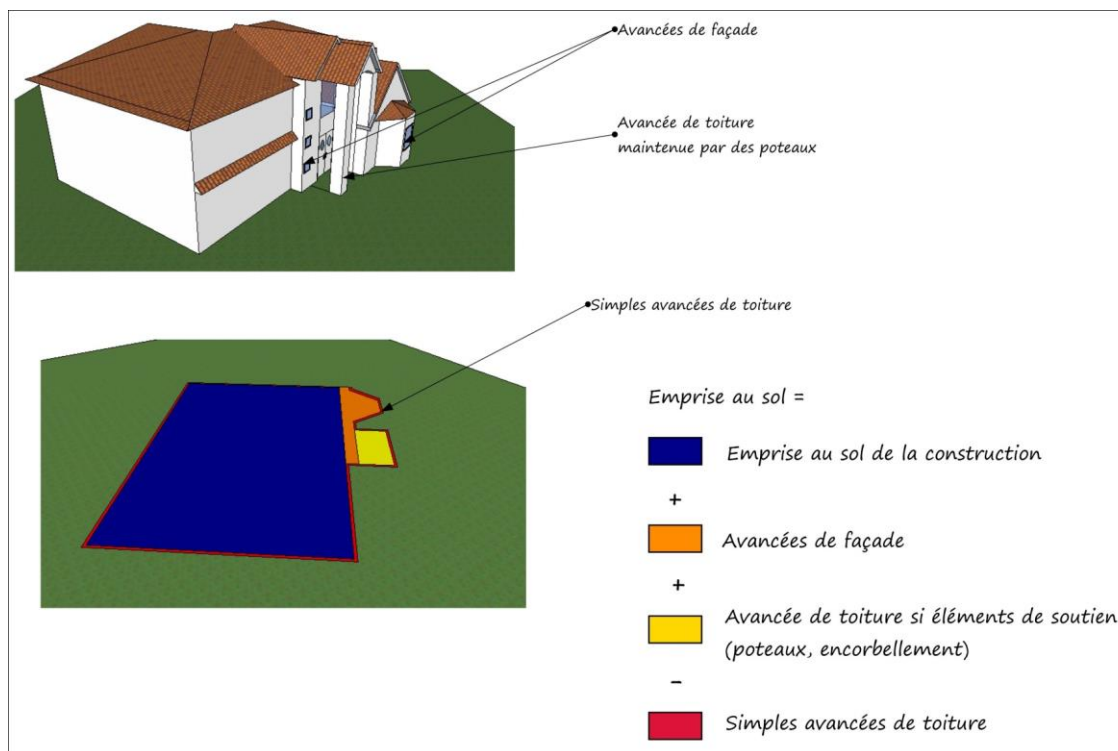
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier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

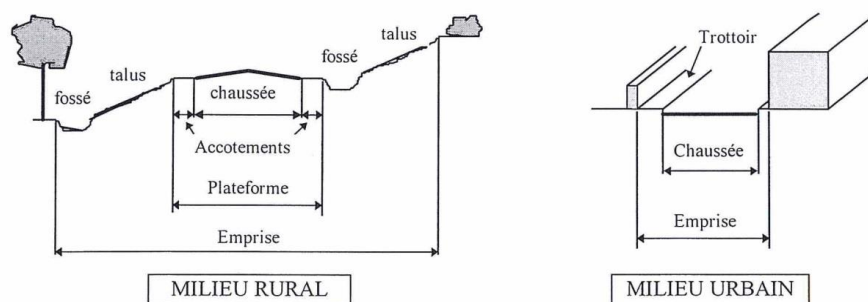
EMPRISE AU SOL

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).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

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.

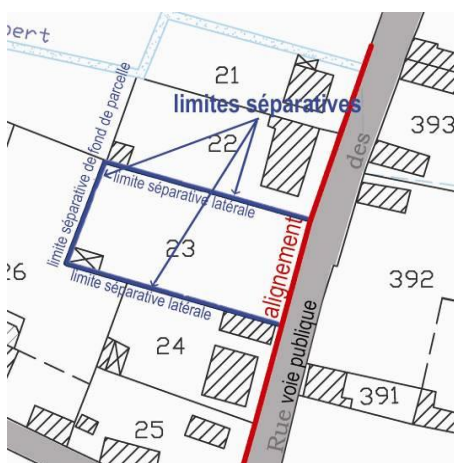
HAUTEUR TOTALE

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).

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.

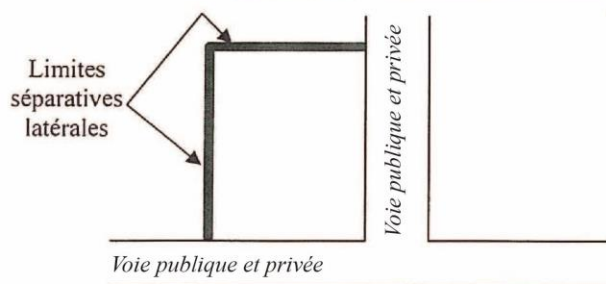


Fig 1

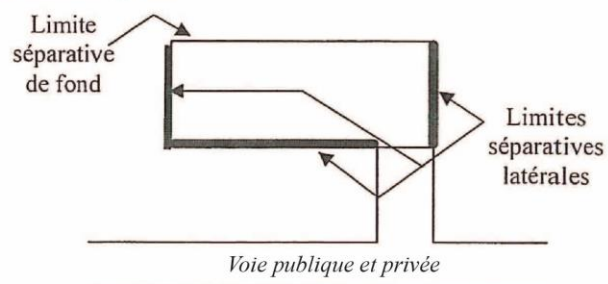


Fig 2

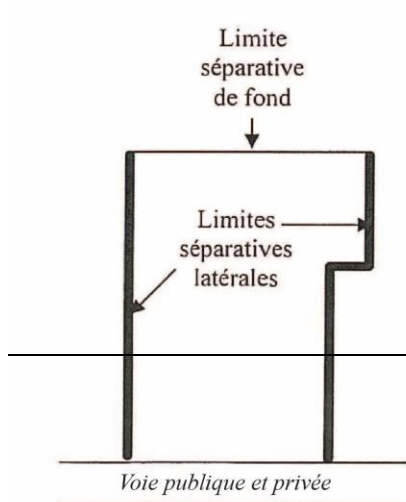


Fig 3

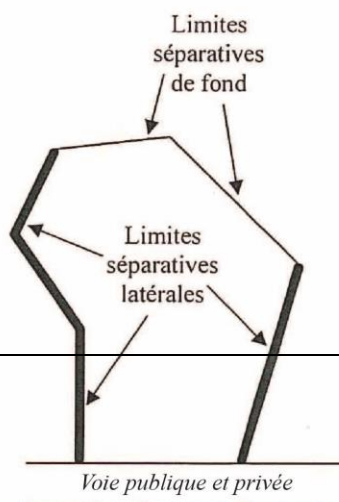


Fig 4

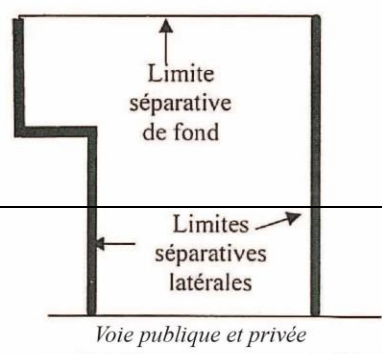


Fig 5

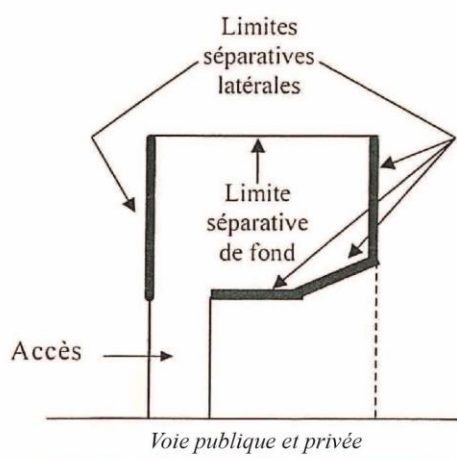


Fig 6

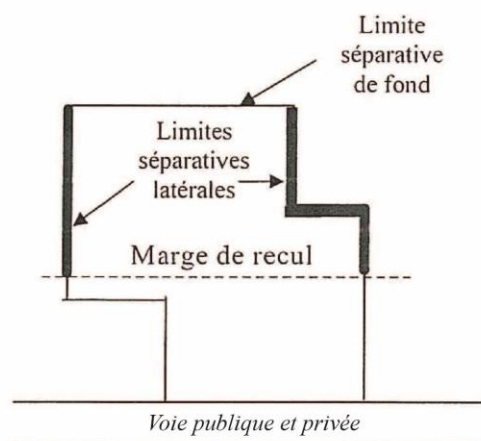


Fig 7

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.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

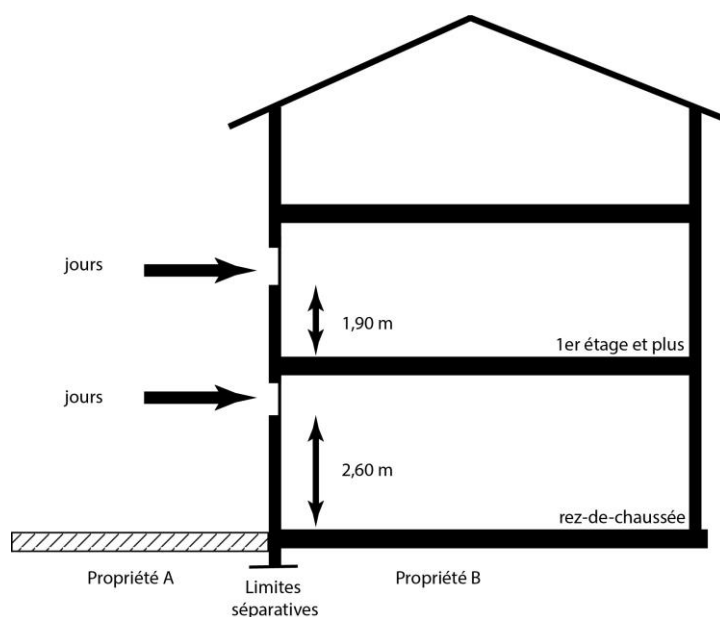
Article 676 :

« 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. »



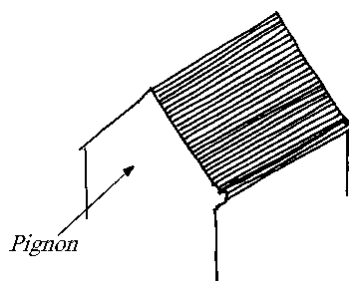
L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

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.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

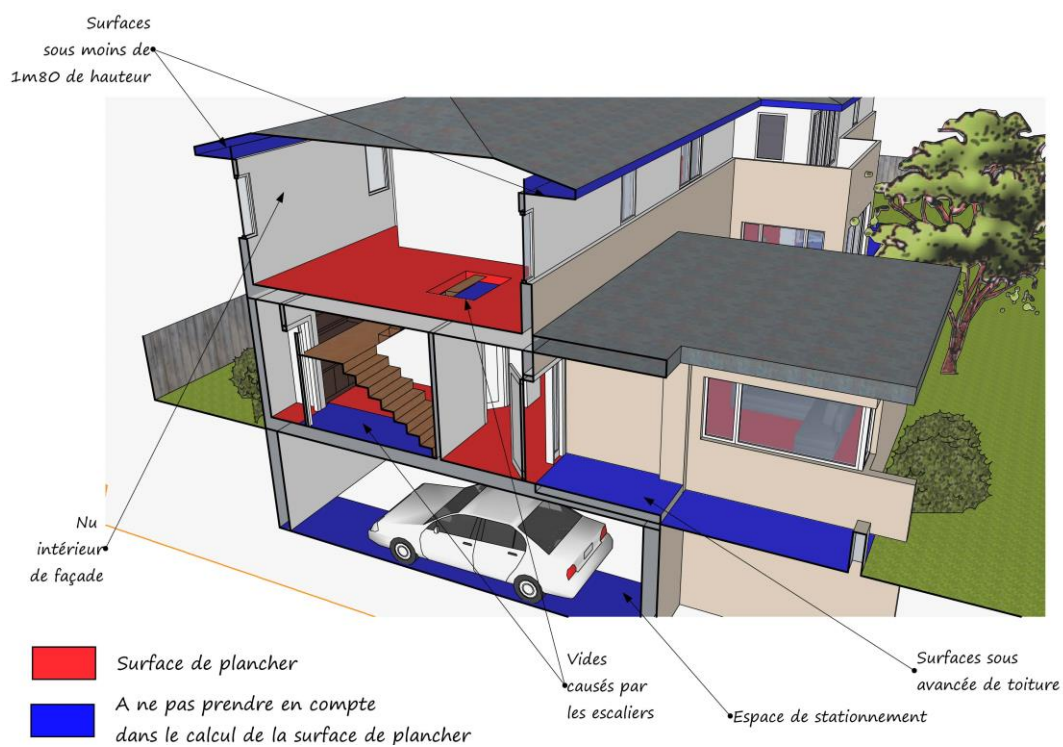
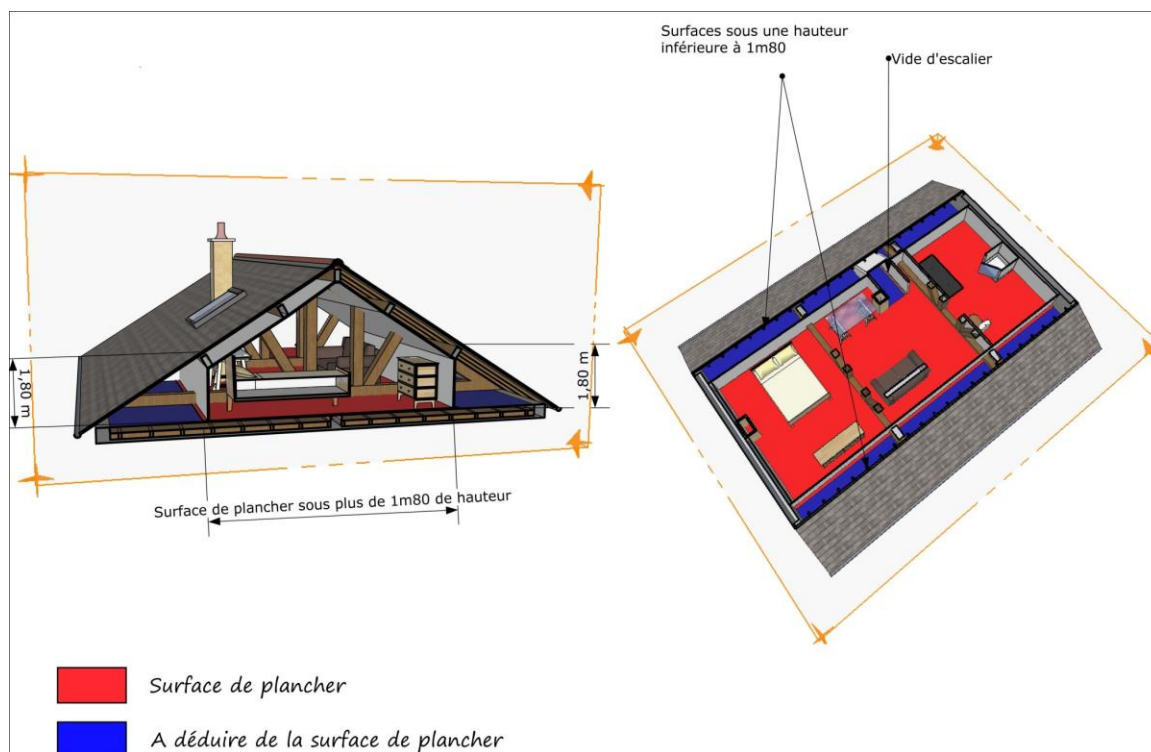
SECTEUR

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

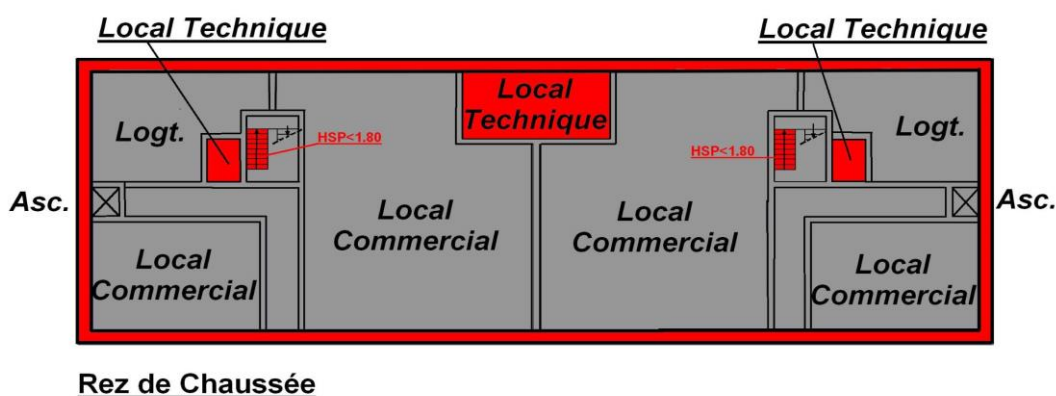
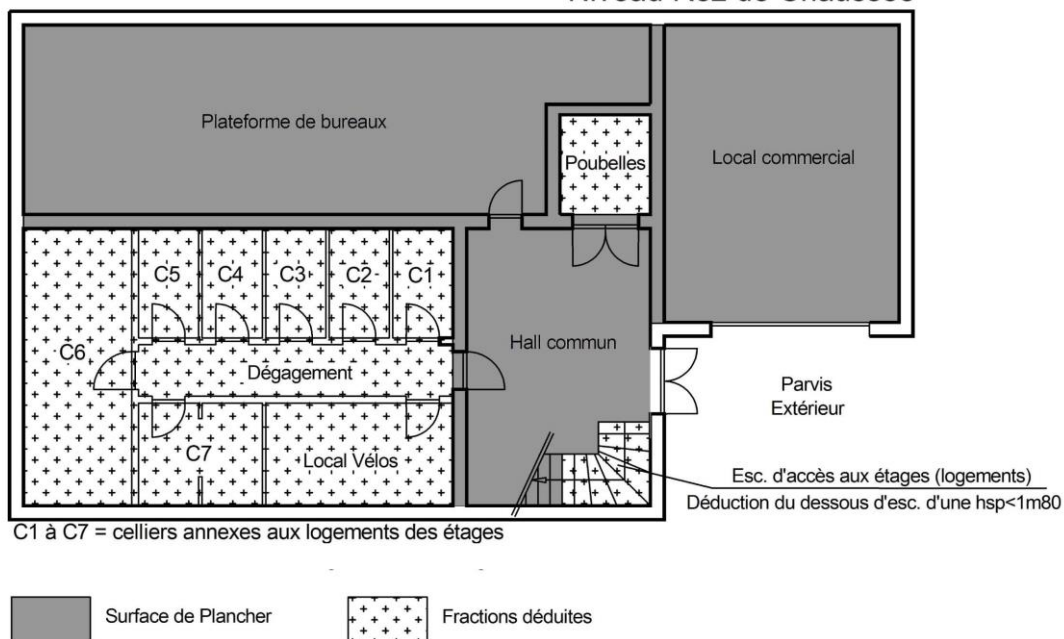
SURFACE DE PLANCHER

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 ;



Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée

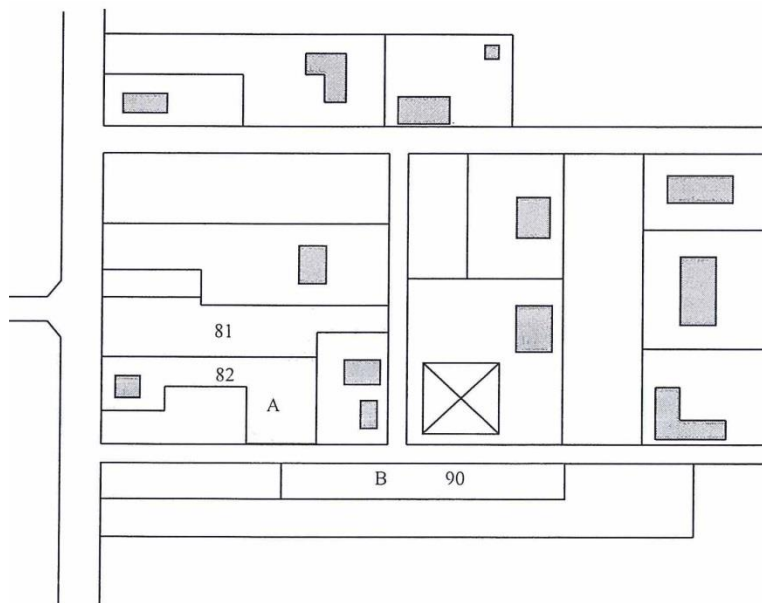


surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

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



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

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

UNITE FONCIERE

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

VOIE OUVERTE 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) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

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

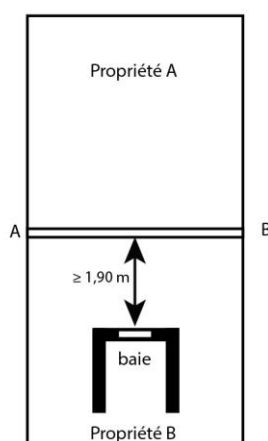
héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

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.

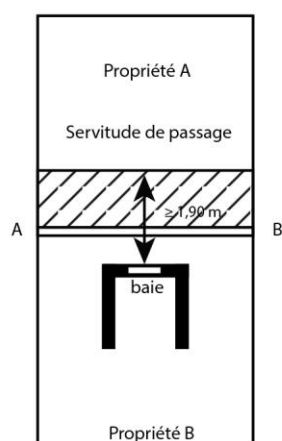
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« 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. »

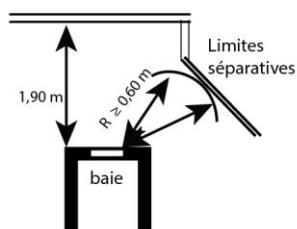
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



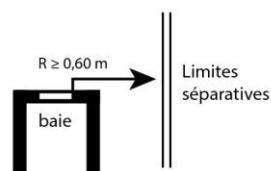
VUE DROITE



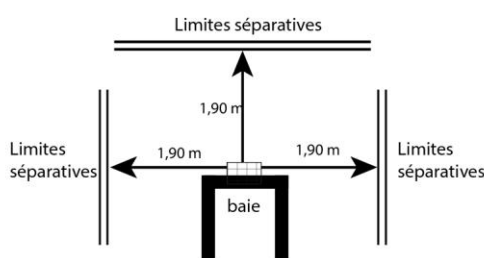
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

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 aux extensions de l'urbanisation
- **Chapitre 3 - UX** : zone urbaine correspondant aux espaces dévolus aux activités économiques

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement,
- 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.

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

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

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les 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 UA_c** correspondant aux hameaux, pour toute opération créant deux logements et plus, une densité comprise entre 15 et 20 logements/ha doit être respectée.
- Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements.

Protections, risques, nuisances

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

- Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. En particulier, les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées. De même, les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- La zone UA est en partie concernée par un risque d'inondation et coulées de boues. Au sein du périmètre de risque d'inondation situé aux abords du ru Philipe, identifié sur les documents graphiques, les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. **A ce titre, toute nouvelle imperméabilisation des sols et notamment toute construction nouvelle y est donc interdite.**
- Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEAT, (tous deux identifiés comme « zones humides potentielles » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le périmètre identifié sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-16 du CU, le changement de destination des rez-de-chaussée de locaux à vocation de commerce et activité de service vers toute autre destination est interdit.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Dans le secteur UAa, il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs UAb et UAc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage et 8 m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 4,5 m au faîtage.

Toutefois :

- lorsque la construction est mitoyenne avec une construction principale existante sur une seule des deux limites latérales de propriété, le niveau de l'égout de toit de la construction ne doit pas présenter une différence d'altitude supérieure à 2 mètres, par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne (fig. 1).
- en jonction entre deux constructions principales existantes, le niveau de l'égout du toit de la construction doit être placé à une altitude comprise entre les deux niveaux d'égout de toit des constructions mitoyennes (fig. 2).

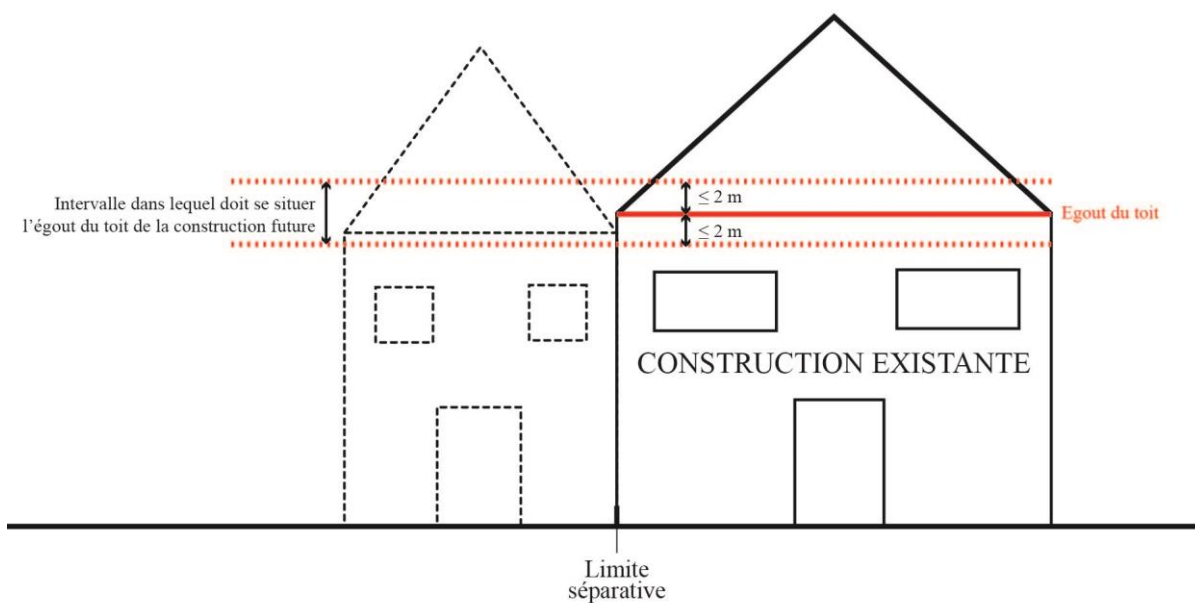


Figure 1

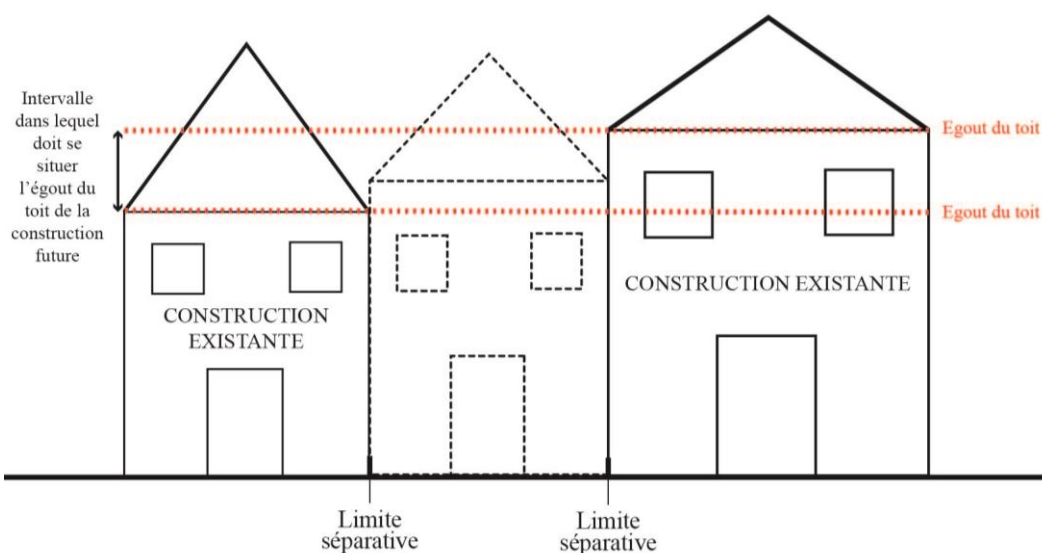


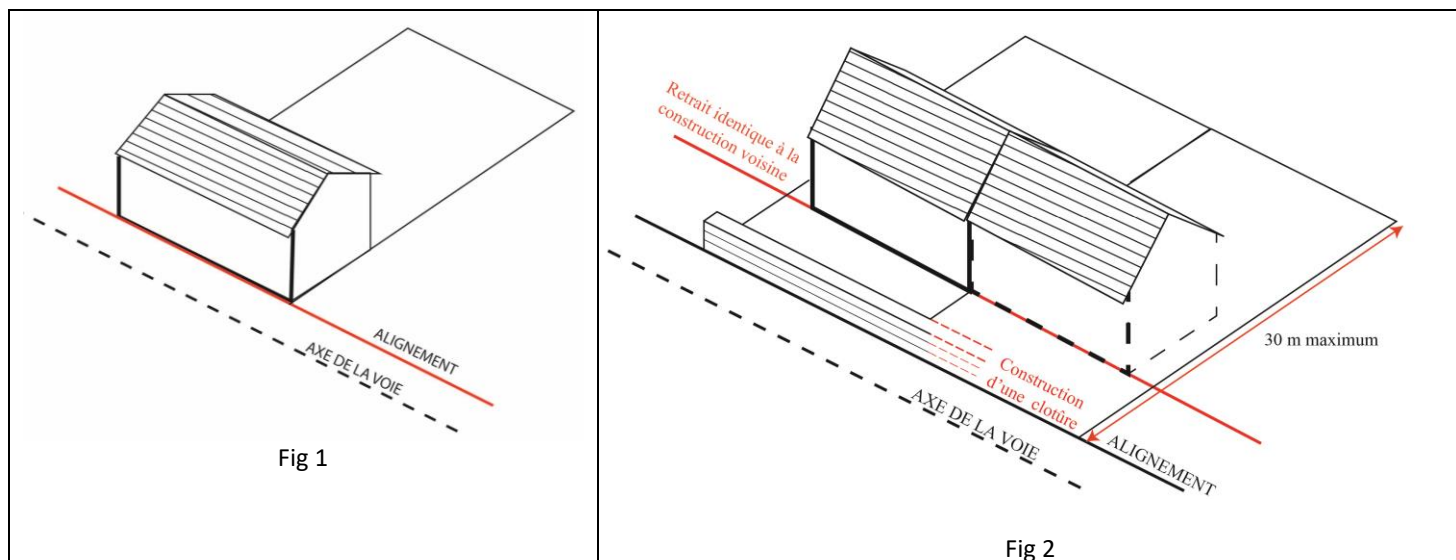
Figure 2

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (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.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Dans toute la zone UA (hors secteurs soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter en respectant un recul équivalent à une construction voisine (alignement fig. 1, ou recul fig.2). En l'absence de construction voisine, un recul de 6 m minimum sera respecté.



2. En outre, dans tous les secteurs de la zone UA hors secteurs soumis aux OAP, les constructions seront implantées dans leur totalité dans une bande de 30 m de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

3. Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit en recul de 6 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées.

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 présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m, qui doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

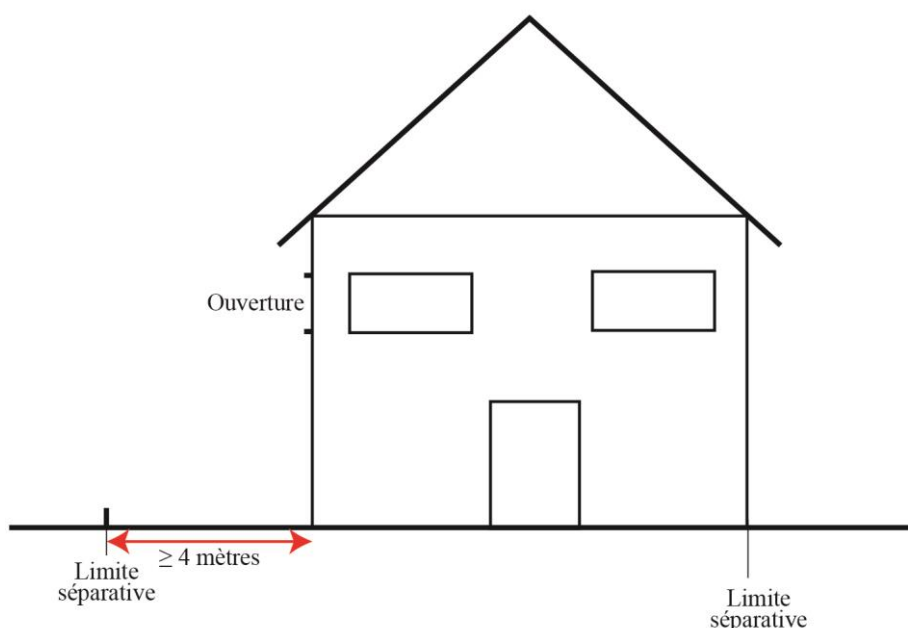
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Si elles sont implantées sur deux limites séparatives latérales, un porche d'accès à l'arrière de la parcelle devra être réalisé sur l'une des deux limites.

Lorsqu'un retrait est appliqué, il sera d'au moins 4 m par rapport à la limite séparative.

En limite séparative, les façades et pignons seront obligatoirement aveugles.



2. 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 annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m².

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

1. Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 4 m.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m².

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Règles applicables aux constructions existantes situées au sein des secteurs UAa, UAb et UAc

Les secteurs UAa et UAb correspondent au périmètre de protection du centre ancien et le secteur UAc au périmètre de protection du bâti ancien des hameaux. Ces ensembles bâtis sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

a) Principes généraux

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

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

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

Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture et en façade.

b) Extension/surélévation

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

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade. En tout état de cause, ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. En toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et auront la même couleur que les matériaux de couverture.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites en reprenant les pentes et importance du débord originelles.

Les matériaux de couverture utilisés seront des matériaux traditionnels : tuiles plates de pays ou tuiles à pureau plat, petit moule vieillie ou flammée, ou ardoise le cas échéant (sauf vérandas). Le zinc peut également être ponctuellement utilisé.

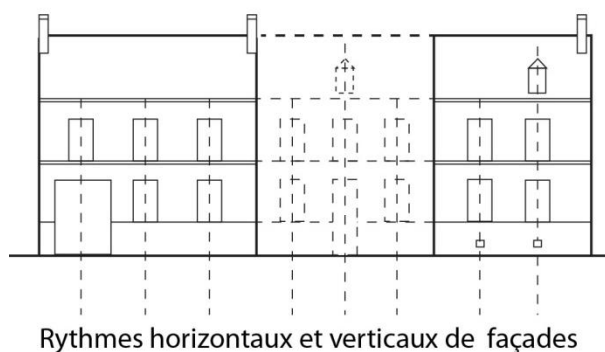
La rénovation des toitures des bâtiments à vocation d'activités sera réalisée à l'aide de tuiles vieillie ou matériau d'aspect similaire.

Les ouvertures existantes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Les ouvertures créées reprennent les dimensions et l'aspect des ouvertures existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie.

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

e) Façade – Ouvertures



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

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante. En cas de remplacement d'ouverture, le nouveau dispositif sera identique à l'originel tant en termes d'aspect que de format. Les impostes pleines sont interdites.

En façade sur rue, les fenêtres seront plus hautes que larges, et la proportion des surfaces pleines doit être supérieure à celle des surfaces vides.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Sur les façades ne donnant pas sur la rue, le coffre pourra se trouver sous le linteau de la fenêtre, sans débord par rapport à la façade. Sur rue, les volets battants existants sont à conserver.

f) Façade – Parements extérieurs

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

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

Les annexes pourront cependant être réalisées en bois.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement le cas échéant. Dans le cas de plusieurs constructions accolées entre elles et implantées selon le même recul par rapport à la voie, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisé sauf s'il est appliqué uniformément à toutes les constructions accolées.

Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et ne sera autorisé que pour les constructions ne présentant aucun décor en façade (encadrements, corniche, frise, bandeau,...). En outre, le dispositif d'isolation ne devra pas engendrer un décalage de la façade par rapport à la toiture, et la toiture devra être reprise.

2- Règles applicables aux constructions nouvelles

a) Principes généraux

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 sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

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

b) Toiture et couverture

Les toitures des constructions principales sont composées d'un ou plusieurs versants dont les pentes varient de 35 à 45° par rapport à l'horizontale, pouvant comprendre des parties en toiture terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de couvrir au plus 50 % de la totalité des toitures (existantes + extensions éventuelles). Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les matériaux de couverture utilisés seront des matériaux traditionnels : tuiles plates de pays ou tuiles à pureau plat, petit moule vieilles ou flammées (sauf vérandas). Le zinc peut également être ponctuellement utilisé.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture et non visibles de la voie de desserte de la construction ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes et des fenêtres de toit ne peut excéder le tiers de la longueur du faîtage.

c) Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Le ravalement sera uniforme, de finition grattée, talochée, brossée ou lissée et coloré selon la palette chromatique du CAUE, consultable en mairie.

Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement le cas échéant. Dans le cas de plusieurs constructions accolées entre elles et implantées selon le même recul par rapport à la voie, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisé sauf s'il est appliqué uniformément à toutes les constructions accolées.

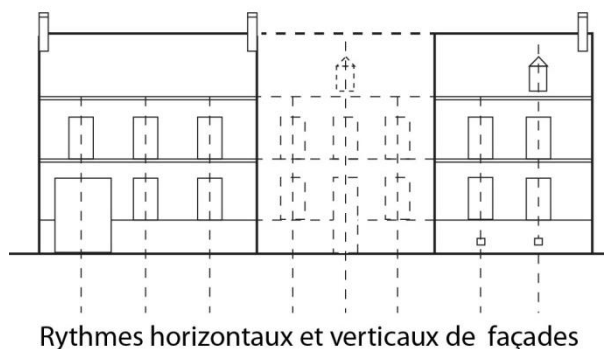
Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et ne sera autorisé que pour les constructions ne présentant aucun décor en façade (encadrements, corniche, frise, bandeau,...). En outre, le dispositif d'isolation ne devra pas engendrer un décalage de la façade par rapport à la toiture, et la toiture devra être reprise.

Les ouvertures en façades ou en pignon doivent être soulignées par un encadrement réalisé par :

- Différence de relief avec l'enduit de façade,
- Différence de nuance colorée,
- Différence de granulométrie de l'enduit.

Colorations :

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser selon la palette chromatique de référence du CAUE, consultable en mairie. La règle de coloration édictée ci-dessus ne s'applique pas aux rez-de-chaussée des constructions destinées à l'activité commerciale.



Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après, en harmonie avec les constructions voisines.

Illustration

En façade sur rue, la proportion des surfaces pleines doit être supérieure à celle des surfaces vides.

En façade sur rue, les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Sur les autres façades, le coffre pourra se trouver sous le linteau de la fenêtre, sans débord par rapport à la façade.

Les balcons sont interdits sur les façades situées à l'alignement des voies de desserte.

d) Qualité environnementale

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

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

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ne seront pas visibles de la rue et doivent faire l'objet d'une protection phonique et visuelle par un coffrage.

Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage ne seront pas visibles de la rue. Les cheminées devront être maçonnées, mais l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

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

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

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

- ils ne seront pas visibles depuis la rue
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée

- en toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et auront la même couleur que les matériaux de couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

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

Stockage des déchets

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

Pour les nouvelles constructions d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans un volume bâti.

3- Règles applicables à toutes les constructions

a) Les clôtures

Les clôtures d'aspect traditionnel doivent être conservées. En cas de nécessité de réfection, les règles ci-après seront respectées.

Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m (sauf piliers).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus et surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales. Ce muret présentera une hauteur maximale de 0,8 m. Le festonnage, s'il est utilisé, devra être en harmonie avec le barreaudage.

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, ainsi que l'emploi de plaques de béton.

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

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

b) Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes de plus de 12 m² doivent être en harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture). Les annexes réalisées en bois ou d'aspect similaire sont également autorisées.

Les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

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

Surfaces éco-aménageables

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

Dans le secteur UAa, a minima, 15% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Cette proportion est portée à 40 % dans les secteurs UAb et UAc. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés à raison d'un arbre à haute tige au moins par 200 m² de cette surface.



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.

En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
- aux commerces et activités de service
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

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 (100 m²).

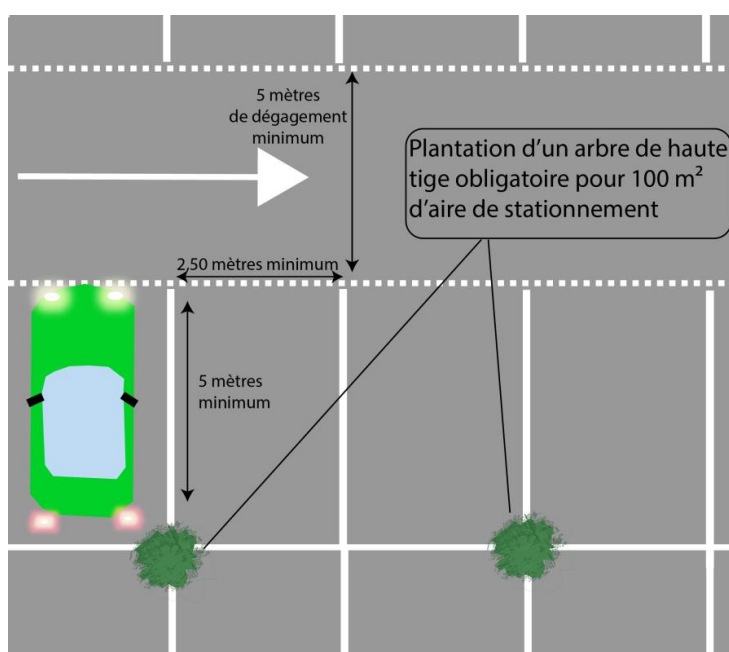
2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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



2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante au regard de la configuration des lieux. Les places « commandées » (nécessitant le déplacement d'un véhicule pour être accessibles) sont interdites en secteurs UAb et UAc.

Les dimensions minimales des emplacements seront les suivantes :

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

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 4 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en marche avant et 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.

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

Il convient en outre de respecter les prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

Il est exigé a minima l'aménagement de :

- 2 places de stationnement par logement
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers,...)

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire d'une place pour 3 logements doit être créé pour les visiteurs et ces places doivent être accessibles en permanence.

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

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 n'est pas fixé de norme. Toutefois, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'établissement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Dans le cas où des places de stationnement sont attribuées à un commerce existant, elles ne pourront être réaffectées à des logements.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique d'au moins 5 chambres :

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

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

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

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

Stationnement des vélos

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

Locaux poussettes

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

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m, s'ils desservent un logement, et 5 m dans les autres cas.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	6 m	6 m
	> 30 m	6 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

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

Exemption : dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et aménagements devront respecter les conditions de desserte définies dans le document des OAP.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Dans les secteurs UAa et UA b

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Dans les secteurs UAc (hameaux)

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Dans tous les secteurs de la zone UA

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation 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.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU).

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel 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.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement,
- 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.

2-2 - 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'hébergement hôtelier et touristique, les constructions à destination de restauration, les constructions de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement.
- 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 aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), identifiés sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements.

Protections, risques, nuisances

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

- Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. En particulier, les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées.
De même, les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés.
Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite.
En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent.
Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- La zone UB est en partie concernée par un risque d'inondation et coulées de boues. Au sein du périmètre de risque d'inondation situé aux abords du ru Philipe, identifié sur les documents graphiques, les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. **A ce titre, toute nouvelle imperméabilisation des sols et notamment toute construction nouvelle y est donc interdite.**
- Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEAT, (tous deux identifiés comme « zones humides potentielles » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.
- La zone UB est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2022/DDT/SEPR/89 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « informations diverses »).

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Hormis dans les secteurs soumis à OAP, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UBa
- 30 % de l'unité foncière dans le secteur UBb

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Hauteur des constructions

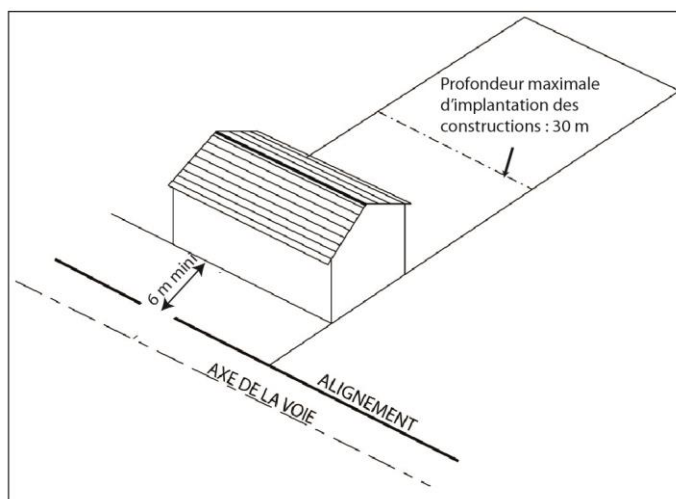
La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse réalisée en extension d'une construction existante, elle ne devra pas dépasser la hauteur de l'égout du toit du bâti existant.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère.

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 la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.



Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Dans les secteurs UBa et UBb, (hors secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage), les constructions seront implantées dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 30 m de l'alignement des voies publiques existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

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 de la limite d'emprise des voies privées.

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

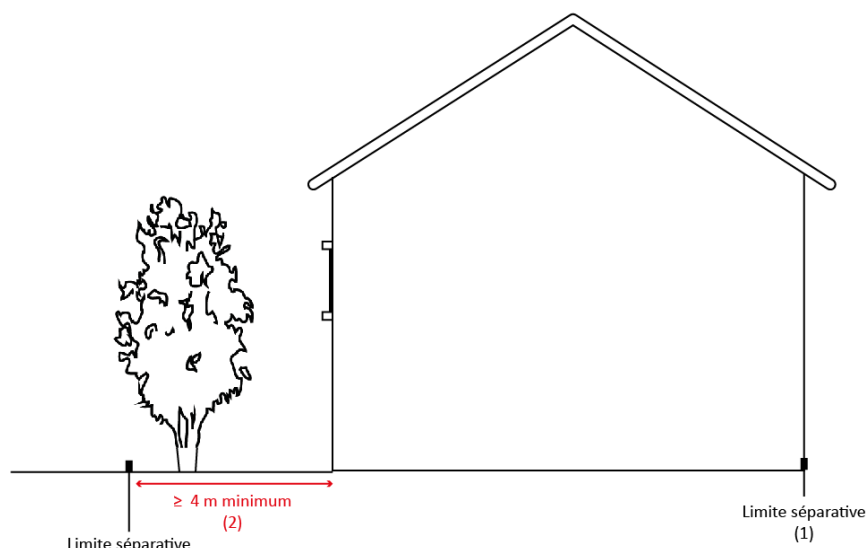
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la profondeur initiale de l'implantation de la construction,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m, qui doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées sur au plus une limite séparative (1).

En cas de retrait, la distance de tout point de la façade d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres(2).

Dans le cas d'implantation en limite séparative, les façades et pignons seront obligatoirement aveugles.



2. 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 annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m².

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

1. Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.
2. Toutefois, la distance entre une construction principale et une annexe isolée d'une emprise au sol de moins de 12 m² peut être réduite à 4 m.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Règles applicables aux éléments bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques

a) Principes généraux

Les éléments bâtis protégés font l'objet de prescriptions qui précisent les modalités particulières de leur préservation et évolution.

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres majeurs dans une structure par exemple), conserver les différentes parties constitutives des éléments repérés.

Les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens doivent conserver le caractère architectural d'origine, et/ou contribuer à le restituer.

Tout projet de transformation portant atteinte à la qualité et à l'authenticité des constructions existantes est refusé.

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

Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture et en façade.

b) Extension/surélévation

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

c) Dispositifs en faveur du bioclimatisme

Les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre général de la toiture et à la composition de la façade. Ils font l'objet d'un calepinage cohérent avec les percements existants et la composition de la façade. En tout état de cause, ils ne doivent pas être visibles depuis la rue. En toiture, les panneaux seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et auront la même couleur que les matériaux de couverture.

Les antennes et paraboles doivent être installées avec discrétion et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

d) Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites en reprenant les pentes et importance du débord originelles.

Les matériaux de couverture utilisés seront des matériaux traditionnels : tuiles plates de pays ou tuiles à pureau plat, petit moule vieillie ou flammée, ou ardoise le cas échéant (sauf vérandas). Le zinc peut également être ponctuellement utilisé.

La rénovation des toitures des bâtiments à vocation d'activités sera réalisée à l'aide de tuiles vieillie ou matériau d'aspect similaire.

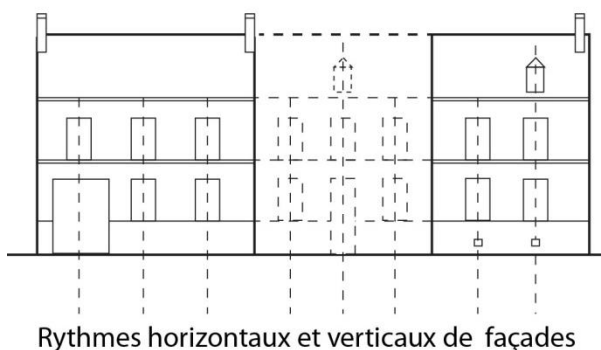
Les ouvertures existantes doivent être conservées ou remplacées à l'identique.

Les ouvertures créées reprennent les dimensions et l'aspect des ouvertures existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie.

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

e) Façade – Ouvertures

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



En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe et se superposer à une ouverture existante. En cas de remplacement d'ouverture, le nouveau dispositif sera identique à l'original tant en termes d'aspect que de format. Les impostes pleines sont interdites.

Les fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

En façade sur rue, la proportion des surfaces pleines doit être supérieure à celle des surfaces vides.

Les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. Sur les façades ne donnant pas sur la rue, le coffre pourra se trouver sous le linteau de la fenêtre, sans débord par rapport à la façade. Sur rue, les volets battants existants sont à conserver.

f) Façade – Parements extérieurs

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

Les extensions et annexes respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition). Les annexes pourront cependant être réalisées en bois.

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement le cas échéant. Dans le cas de plusieurs constructions accolées entre elles et implantées selon le même recul par rapport à la voie, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne sera pas autorisé sauf s'il est appliqué uniformément à toutes les constructions accolées.

Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et ne sera autorisé que pour les constructions ne présentant aucun décor en façade (encadrements, corniche, frise, bandeau,...). En outre, le dispositif d'isolation ne devra pas engendrer un décalage de la façade par rapport à la toiture, et la toiture devra être reprise.

2- Règles applicables aux autres constructions existantes et aux constructions nouvelles

a) Principes généraux

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 sont conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale :

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

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

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

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

b) Toiture et couverture

Les toitures des constructions principales sont composées d'un ou plusieurs versants dont les pentes varient de 35 à 45° par rapport à l'horizontale, pouvant comprendre des parties en toiture terrasse.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de couvrir au plus 50 % de la totalité des toitures (existantes + extensions éventuelles). Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les matériaux de couverture utilisés seront des matériaux traditionnels : tuiles plates de pays ou tuiles à pureau plat, petit moule vieilles ou flammées (sauf vérandas). Le zinc peut également être ponctuellement utilisé.

La rénovation des toitures des bâtiments à vocation d'activités sera réalisée à l'aide de bac acier couleur ardoise ou de tuiles vieilles ou matériau d'aspect similaire.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture sont réalisées :

- soit sous forme de lucarnes comportant des menuiseries toujours plus hautes que larges
- soit par des fenêtres de toit situées dans le plan de la toiture ; elles sont encastrées dans l'épaisseur de la toiture et de dimension plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes et des fenêtres de toit ne peut excéder le tiers de la longueur du faîtage.

c) Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Le ravalement sera uniforme, de finition grattée, talochée, brossée ou lissée et coloré selon la palette chromatique du CAUE, consultable en mairie.

Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

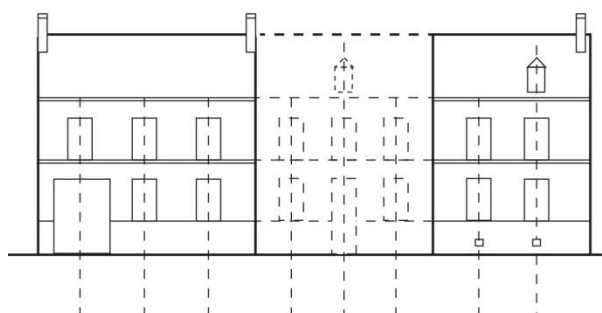
Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement, mais sans toutefois empiéter sur l'alignement le cas échéant. Dans le cas de plusieurs constructions accolées entre elles et implantées selon le même recul par rapport à la voie, le dispositif d'isolation par l'extérieur ne sera pas

autorisé sauf s'il est appliqué uniformément à toutes les constructions accolées.

Dans tous les cas, le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres et ne sera autorisé que pour les constructions ne présentant aucun décor en façade (encadrements, corniche, frise, bandeau,...). En outre, le dispositif d'isolation ne devra pas engendrer un décalage de la façade par rapport à la toiture, et la toiture devra être reprise.

Colorations :

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser selon la palette chromatique du CAUE, consultable en mairie.



Rythmes horizontaux et verticaux de façades

Façade – Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration

En façade sur rue, la proportion des surfaces pleines doit être supérieure à celle des surfaces vides.

Sur rue, les coffrets des volets roulants seront intégrés dans la maçonnerie ou installés en intérieur. En cas de rénovation d'une construction existante, le coffre pourra se trouver sous le linteau de la fenêtre, sans débord par rapport à la façade.

d) Qualité environnementale

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

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

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments situés à l'alignement.

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

Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage ne seront pas visibles de la rue. Les cheminées devront être maçonnées, mais l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, etc...) est interdit.

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

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

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

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

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

Stockage des déchets

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

Pour les nouvelles constructions d'habitat collectif, des espaces de stockage des déchets doivent être mis en place et intégrés dans un volume bâti.

3- Règles applicables à toutes les constructions

a) Les clôtures

Les clôtures d'aspect traditionnel doivent être conservées. En cas de nécessité de réfection, les règles ci-après seront respectées.

Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m (sauf piliers).

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- soit d'un muret maçonné comme ci-dessus et surmonté d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales. Ce muret présentera une hauteur maximale de 0,8 m. Le festonnage, s'il est utilisé, devra être en harmonie avec le barreaudage.

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, ainsi que l'emploi de plaques de béton.

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

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

b) 3- Annexes aux constructions à destination d'habitation

Les annexes de plus de 12 m² doivent être en harmonie d'aspect avec la construction principale (hors pente de toiture). Les annexes réalisées en bois ou d'aspect similaire sont également autorisées.

Les constructions légères réalisées avec des matériaux de fortune sont interdites.

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

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

Surfaces éco-aménageables

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent (hors secteurs soumis à OAP).

Dans la zone UB hors secteurs soumis à OAP, a minima, 40% de la superficie de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

Dans les secteurs soumis à OAP, cette part est fixée dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés 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.



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.

En outre, dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux, aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat).
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

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 (100 m²).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

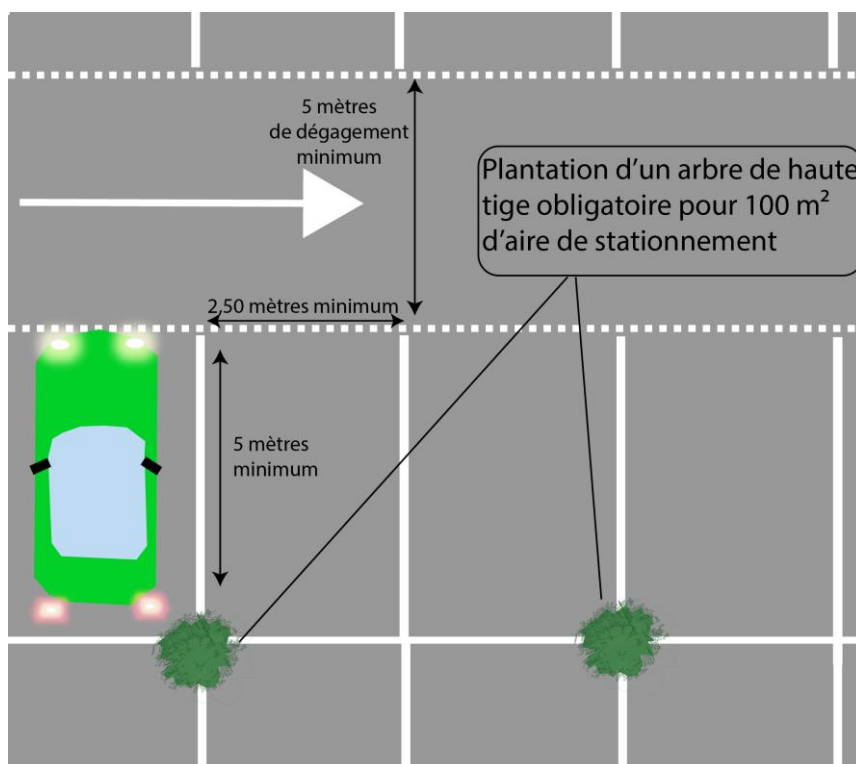
Cette obligation est également applicable en cas d'extension, toutefois pour l'habitat, elle est applicable seulement si les aménagements ou extensions des constructions existantes aboutissent à la création de logements supplémentaires.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante au regard de la configuration des lieux. Les places « commandées » (nécessitant le déplacement d'un véhicule pour être accessibles) sont interdites. Les dimensions minimales des emplacements seront les suivantes :

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



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 4 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en marche avant 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.

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

Il convient en outre de respecter les prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Dans un rayon de 500 m autour de la gare (matérialisé sur les documents graphiques), il sera créé au moins 1 place de stationnement par logement.

En dehors du rayon de 500 m autour de la gare Il est exigé l'aménagement de :

- 2 places de stationnement au minimum par logement,
- 0,4 place de stationnement au minimum par unité d'hébergement (foyers,...)

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire d'une place pour 3 logements doit être créé pour les visiteurs et ces places doivent être accessibles en permanence.

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de restaurants et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 2 places de stationnement.

Dans le cas où des places de stationnement sont attribuées à un commerce existant, elles ne pourront être réaffectées à des logements.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ; restaurants

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique d'au moins 5 chambres :

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

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

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

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

Stationnement des vélos

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

Locaux poussettes

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

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

La largeur minimale des accès est fixée à 3,5 m s'ils desservent un logement au plus et 5 m dans les autres cas.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

La largeur des voies nouvelles, y compris les trottoirs, devra être, a minima, telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis	
		1 à 4	> 4
Longueur de la voie nouvelle	≤ 30 m	6 m	6 m
	> 30 m	6 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

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

Exemption : dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions et aménagements devront respecter les conditions de desserte définies dans le document des OAP.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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 si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation 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.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU).

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel 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.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les activités commerciales et artisanales de détail,
- La restauration,
- Les habitations autres que celles listées à l'article 2,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,
- 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 à l'air libre.

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

Usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions particulières

- L'aménagement intérieur et la rénovation des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ne conduisant à aucune création de surface de plancher
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel, (sauf pour ceux qui sont liés aux infrastructures routières).

Protections, risques, nuisances

- Des éléments naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. En particulier, les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées. De même, les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- La zone UX est concernée par l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « informations diverses »).

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, et 10 m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses. Les extensions ne dépasseront pas la hauteur originelle du bâti concerné.

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 la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Dans la zone UX hors secteur UXa, les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le secteur UXa, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

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 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 soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 8 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 unité foncière

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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) Qualité environnementale

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

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

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.

2) Les bâtiments à vocation d'activité

a) Aspect général – Parements extérieurs

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

Pour les façades peuvent être utilisés des matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois). En outre, dans la zone UX hors secteur UXa, peuvent être utilisés d'autres types de 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.

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

b) Toiture et couverture

Les toitures seront réalisées à l'aide de bac acier couleur ardoise ou couleur tuile vieillie ou de tuiles vieilles ou matériau d'aspect similaire. En cas de rénovation de bâti existant dans le secteur UXa, le matériau de couverture sera identique au matériau originel de la construction, si celui-ci était un matériau traditionnel. Dans le cas contraire, il sera utilisé des tuiles vieilles ou matériau d'aspect similaire.

3) Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'une haie vive, avec éventuellement un muret de soubassement.

Les murs en plaque béton sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 10x10 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

4) Les bâtiments d'habitation existants dans la zone

En outre, les bâtiments à vocation d'habitation et leurs extensions doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2 de la zone UA.

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

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

Surfaces éco-aménageables

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de cette surface.



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.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

Aires de stationnement en surface et aires de stockage

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places (100 m²).

Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre doivent être masquées depuis l'espace public par des haies d'essences marcescentes (feuillage non caduc).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

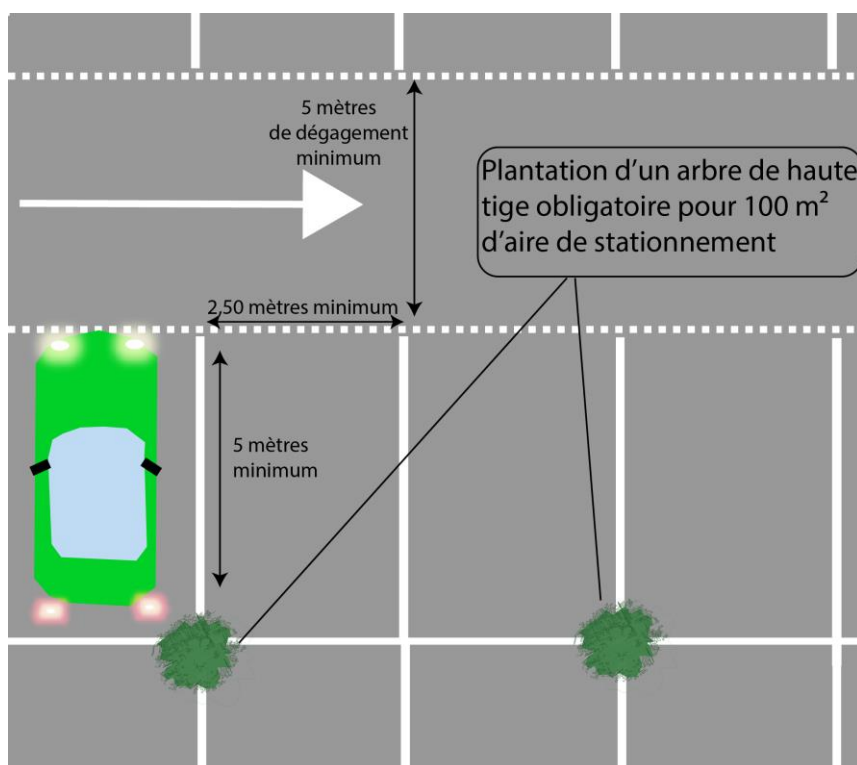
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

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

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



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.

Il convient en outre de respecter les prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

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

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

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

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

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

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité 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. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

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.

A cet effet, les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une emprise minimum de 8 mètres.

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.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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 si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du

sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et notamment à un pré-traitement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU). Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette 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 - 1AUX** : zone à urbaniser à vocation dominante d'activités

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

CHAPITRE 1 : RÈGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUX

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

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

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les activités commerciales et artisanales de détail,
- La restauration,
- Les habitations,
- Les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,
- 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 à l'air libre.

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

Les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur le périmètre de la zone 1AUX.

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

- 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 naturels, ainsi que des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. En particulier, les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées. De même, les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, et 10 m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Cette disposition ne s'applique pas pour 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 soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Les constructions non accolées doivent être distantes entre elles d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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. Qualité environnementale

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

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.

2. Parements extérieurs

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

Pour les façades peuvent être utilisés des matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois). En outre, peuvent être utilisés d'autres types de 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.

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

3. Toiture et couverture

Les toitures seront réalisées à l'aide de bac acier couleur ardoise ou de tuiles vieilles ou matériau d'aspect similaire.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein ou d'un grillage doublé d'une haie vive, avec éventuellement un muret de soubassement.

Les murs en plaque béton sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

Il doit être aménagé des ouvertures (minimum 10x10 cm) dans le grillage, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

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

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

Surfaces éco-aménageables

A minima, 20% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de cette surface.



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.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux.
- aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes.

Aires de stationnement en surface et aires de stockage

Les aires de stationnement non couvertes comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places (100 m²).

Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre doivent être masquées depuis l'espace public par des haies d'essences marcescentes (feuillage non caduc).

En outre, les opérateurs et constructeurs doivent respecter les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » (voir pièce n°4).

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

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

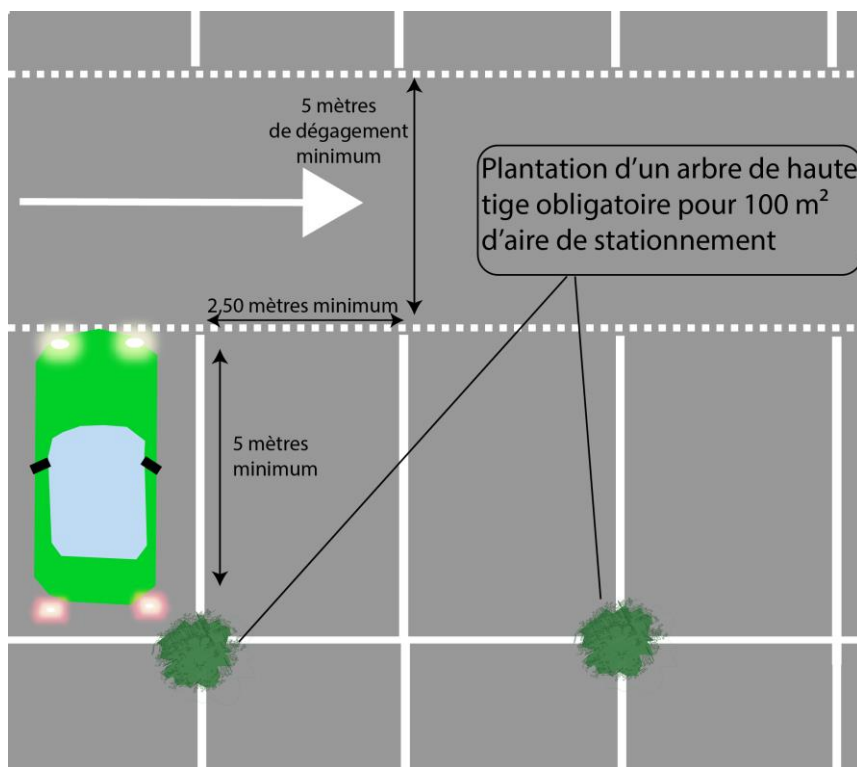
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute nouvelle construction ou changement de destination, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

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

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



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.

Il convient en outre de respecter les prescriptions de l'arrêté du 27 octobre 2023 sur le taux d'accessibilité des places avec recharge électrique en voirie.

b) Normes de stationnementConstructions à destination de bureaux

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

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

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

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique

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

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

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

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

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. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisésLes dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité 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. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

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.

A cet effet, les voies nouvelles doivent être dimensionnées de manière à répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une emprise minimum de 8 mètres.

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.

En outre la desserte de la zone doit être assurée comme prévue par les orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°4 du PLU).

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

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 si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et notamment à un pré-traitement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU). Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

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.

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

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

TITRE 4

IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

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

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

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

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

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

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

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

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

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone A et du secteur Ap (hors zones humides avérées, matérialisées sur les documents graphiques) sont autorisés :

- Les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux voiries et réseaux.

Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ap et hors zones humides avérées (matérialisées sur les documents graphiques) sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- 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
- Les constructions à destination d'habitation **indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant**, (incluant les annexes à l'habitation) à condition qu'elles soient :
 - limitées à un logement par exploitation,
 - **et** implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

L'aménagement, la réhabilitation et l'extension d'une construction existante à destination d'habitation indispensable au fonctionnement de l'activité agricole est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes des constructions à destination d'habitation indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, sont autorisées dans la limite de 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.

La création de piscines est autorisée dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation indispensable au fonctionnement de l'activité agricole. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

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

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

Au sein des zones humides avérées identifiées sur les documents graphiques 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 vues remarquables à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments naturels et voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. En particulier, les cœurs d'îlots et parcs repérés sur les documents graphiques sont des espaces avec des enjeux naturels et paysagers importants permettant de consolider la trame verte urbaine. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces espaces identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Seules les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m y sont autorisées. De même, les linéaires de plantations d'alignement et ripisylves repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phyto sanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEAT, (tous deux identifiés comme « zones humides potentielles » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.
- La zone A est concernée par l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « informations diverses »).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres, mesurés du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou 8 m à l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses végétalisées.

La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder 4,5 m au faîtage.

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 la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions agricoles doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives de propriété qui correspondent à une limite de zone U ou AU.

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives de propriété.

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

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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.

Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastres dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

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

Les 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.

Les bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments seront réalisés à l'aide de matériaux d'usage traditionnel ou d'aspect similaire (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois).

Les clôtures

Les éventuelles clôtures doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m. Elles seront constituées d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol.

Les bâtiments d'habitation existants dans la zone

En outre, les bâtiments à vocation d'habitation et leurs extensions doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2 de la zone UB.

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

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une trame végétale arbustive composée d'essences locales doit être réalisée aux abords du bâtiment.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

2-4 – 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, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation 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 si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation 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.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU). Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel 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.

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.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

Dans le sous-secteur N_{hi} et dans le secteur N_p, tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits.

Dans le reste de la zone N et autres secteurs de la zone N, tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

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

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

L'ensemble des usages listés dans le présent article sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone N, (hors zones humides avérées et hors secteur N_p) sont autorisés :

- Les constructions et installations ainsi que les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux infrastructures ferroviaires, aux voies navigables, à la valorisation de la ressource hydraulique, aux voiries et aux réseaux

En outre, dans le secteur N_h et sous-secteur N_{ha} (hors sous-secteur N_{hi}) sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaires par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 12 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU. Ces annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.

En outre, dans le secteur N_h (hors sous-secteurs N_{ha} et N_{hi}) sont autorisés :

- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation. La piscine doit être implantée à moins de 20 mètres de la construction existante.

En outre, dans le secteur N_j sont autorisées :

- A condition d'être implantées à moins de 50 m de constructions existantes, les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m.

En outre, dans le secteur N_c sont autorisés :

- Les constructions nécessaires au camping et au caravanning.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

En outre, dans le secteur N_e sont autorisées :

- Les constructions et installations légères et démontables, nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment au service public ferroviaire

En outre, dans le secteur Nf sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation de l'aqueduc de la Dhuis.

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

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

Au sein des zones humides avérées identifiées sur les documents graphiques, 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 vues remarquables à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des éléments naturels et voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Sur les espaces identifiés par le SAGE comme secteurs à enjeux pour la préservation des zones humides et sur les secteurs de classe 3 définis par la DRIEAT, (tous deux identifiés comme « zones humides potentielles » sur les documents graphiques), le pétitionnaire de tout nouveau projet d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation ou de remblais soumis à autorisation ou déclaration, doit démontrer l'absence de zones humides. Dans le cas où le caractère humide est avéré, la démarche « éviter, réduire, compenser » doit être appliquée.
- La zone N est concernée par l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres (voie ferrée) et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (voir annexe « informations diverses »).
- La zone N est concernée par des prescriptions liées à l'Aqueduc de la Dhuis qui s'imposent en tant que servitude au présent PLU (voir pièce « servitudes d'utilité publique »).

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol

Dans le secteur Nc, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie totale du terrain.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles.

Hauteur des constructions

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle peut toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

Dans l'ensemble des secteurs où elles sont autorisées, les constructions annexes isolées ne peuvent excéder une hauteur de 4,5 m au faîtage.

Dans le secteur Nh, l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes ne doit pas, après aménagement, dépasser la hauteur initiale de la construction.

Dans le secteur Nc, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nf, il n'est pas fixé de règle.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Dans le secteur Nh, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation doivent respecter le recul existant par rapport à l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans le secteur Nc, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. Cette règle ne s'applique pas à 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.

Dans la zone N et les autres secteurs de la zone N, il n'est pas fixé de règle.

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

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m² et d'une hauteur inférieure à 4,5 m.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Nc et Nh, les extensions ne pourront conduire à ce que la construction soit implantée sur plus d'une limite séparative. Le retrait par rapport aux limites sera au moins égal à 4 mètres.

Cette règle 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 annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui peuvent s'implanter en limites ou en retrait de 1,5 m minimum de ces limites

Dans la zone N et les autres secteurs de la zone N, il n'est pas fixé de règle.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE 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 clôtures

Les éventuelles clôtures doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur sera inférieure à 2 m. Elles seront constituées d'un grillage souple finition gris métal ou vert foncé, doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol.

2) Qualité environnementale

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

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

Les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage ne seront pas visibles de la rue. De plus, un coffrage de ces dispositifs sera prévu.

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

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

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

- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

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

Les 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.

3) Les bâtiments d'habitation

En outre, les bâtiments à vocation d'habitation et leurs extensions doivent respecter les dispositions définies au chapitre 2-2 de la zone UA.

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

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages, en application de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Elles seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures seront en matériaux naturels ou traditionnels tels que définis par le schéma directeur de la Région Ile de France. Il convient en outre de se reporter à l'article L.372-1 du code de l'environnement en ce qui concerne les conditions de mise en conformité des clôtures existantes et les cas d'exemption.

La liste des espèces invasives interdites et la liste d'espèces locales recommandées figurent en annexe « Informations diverses » du PLU.

2-4 – STATIONNEMENT

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

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation 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 si le réseau est situé au droit du terrain d'assiette de la construction projetée. En l'absence d'un tel 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 à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Toute évacuation 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.

Assainissement des eaux pluviales

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

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de fuite global maximum fixé par l'autorité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés (cf règlement en annexe 7 du présent PLU). Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les eaux de piscines ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel 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.

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.

ANNEXES

Palette de couleurs

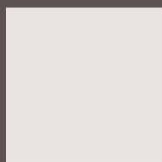
Liste des essences locales recommandées et à proscrire – Seine et Marne
Environnement

Liste des essences allergisantes - ARS



PALETTE CHROMATIQUE

Les enduits



P 482



F 4056



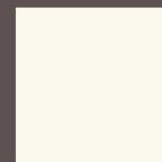
P 726



P 4755



P 691



F 4027



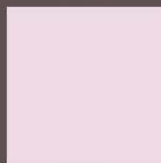
F 1003 40%



P 468



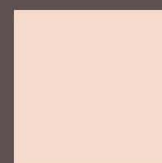
P 607



P 691



P 4685



F 4034

Les menuiseries



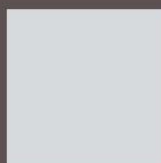
F 1010



F 2184



F 4014



F 4064



P 622



P 621



P 646



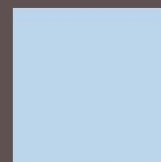
P 651



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

Traduction de la palette du CAUE en nuances RAL

Aide au choix des couleurs pour les menuiseries

1013 Blanc perlé	7011 Gris fer
1015 Ivoire clair	7012 Gris basalte
3002 Rouge carmin	7031 Gris bleu
3003 Rouge rubis	7035 Gris clair
3004 Rouge pourpre	7038 Gris agate
3009 Rouge oxyde	7040 Gris fenêtre
3011 Rouge brun	7042 Gris signalisation A
3032 Rouge rubis nacré	7044 Gris soie
5001 Bleu vert	7045 Telegris 1
5007 Bleu brillant	7046 Telegris 2
5009 Bleu azur	7047 Telegris 4
5019 Bleu Capri	8012 Brun rouge
5020 Bleu océan	8015 Marron
5024 Bleu pastel	9001 Blanc crème
6004 Vert bleu	9002 Blanc gris
6005 Vert mousse	
6021 Vert pâle	
6028 Vert pin	

Liste des essences locales recommandées

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

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

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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
			longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN

Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes, Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphyotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

ANNEXE : LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique (R.N.S.A.)

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant
Acéracées	Érables*	Modéré
Bétulacées	Aulnes*	Fort
	Bouleaux*	Fort
	Charmes*	Fort
	Charme-Houblon	Faible/Négligeable
	Noisetiers*	Fort
Composées	Baccharis	Modéré
Cupressacées	Cades	Fort
	Cyprès commun	Fort
	Cyprès d'Arizona	Fort
	Genévriers	Faible/Négligeable
	Thuyas*	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers*	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers*	Faible/Négligeable
	Hêtres*	Modéré
	Chênes*	Modéré
Juglandacées	Noyers*	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers à papier*	Fort
	Mûriers blanc*	Faible/Négligeable
Oléacées	Frênes*	Fort
	Oliviers	Fort
	Troènes*	Modéré
Pinacées	Pins*	Faible/Négligeable
Platanacées	Platanes**	Modéré**
Salicacées	Peupliers*	Faible/Négligeable
	Saules*	Modéré
Taxacées	Ifs*	Faible/Négligeable
Taxodiacées	Cryptoméria du Japon	Fort
Tilliacées	Tilleuls*	Modéré
Ulmacées	Ormes*	Faible/Négligeable

Herbacées spontanées		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Chénopodiacées	Chénopodes*	Modéré
	Soude brulée (Salsola kali)	Modéré
Composées	Ambrosies*	Fort
	Armoises*	Fort
	Marguerites*	Faible/Négligeable
	Pissenlits*	Faible/Négligeable
Euphorbiacées	Mercuriales*	Modéré
Plantaginacées	Plantains*	Modéré
Poacées	Graminées	Fort
Polygonacées	Oseilles* (Rumex)	Modéré
Urticacées	Orties*	Faible/Négligeable
	Pariétaires	Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Familles	Espèces	Potentiel allergisant
Poacées	Baldingère	Fort
	Calamagrostis	Modéré
	Canche cespiteuse	Fort
	Elyme des sables	Modéré
	Fétuques*	Fort
	Fromental élevé	Fort
	Queue de lièvre	Modéré
	Stipe géante	Modéré
*nombreuses espèces		