

Mairie de Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux
46 Rue Raymond Poincaré
77 660 Saint-Jean-Les-Deux-Jumeaux

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-JEAN-LES-DEUX-JUMEAUX **4- REGLEMENT**



Vu pour être annexé à la
Délibération
d'approbation du Conseil
communautaire en date
du 10/02/2026



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
MENTIONS GRAPHIQUES	8
RAPPEL DES TEXTES.....	10
LEXIQUE.....	14
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	21
ZONE UA.....	21
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA.....	21
UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	21
UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	22
UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale	23
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA.....	24
UA4 - Volumétrie des constructions.....	24
UA5 - Implantation des constructions	24
UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	25
UA7 - Performances énergétiques et environnementales	29
UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	30
UA9 - Stationnement	31
Equipement et réseaux de la zone urbaine UA	32
UA10 - Desserte par les voies publiques ou privées	32
UA11 - Desserte par les réseaux.....	32
ZONE UB	34
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB	34
UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	34
UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	35
UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale	36
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB	37
UB4 - Volumétrie des constructions	37
UB5 - Implantation des constructions	37
UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	40
UB7 - Performances énergétiques et environnementales.....	43
UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	45
UB9 - Stationnement	45

Equipement et réseaux de la zone urbaine UB	46
UB10 - Desserte par les voies publiques ou privées	46
UB11 - Desserte par les réseaux	47
ZONE UX	49
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UX	49
UX1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	49
UX2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	50
UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale	51
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UX.....	52
UX4 - Volumétrie des constructions	52
UX5 - Implantation des constructions.....	52
UX6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	53
UX7 - Performances énergétiques et environnementales.....	54
UX8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
UX9 - Stationnement	56
Equipement et réseaux de la zone urbaine UX.....	58
UX10 - Desserte par les voies publiques	58
UX11 - Desserte par les réseaux	58
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	60
ZONE A	60
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone agricole	60
A1 Usages des sols et natures d'activités interdits	60
A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	60
A3 Mixité fonctionnelle et sociale	62
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone agricole	63
A4 Volumétrie des constructions	63
A5 Implantation des constructions.....	63
A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	64
A7 Performances énergétiques et environnementales.....	66
A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	66
A9 Stationnement	66
Equipement et réseaux de la zone agricole	67

A10 Desserte par les voies publiques ou privées.....	67
A11 Desserte par les réseaux	67
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	69
ZONE N	69
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle.....	69
N1 Usages des sols et natures d'activités interdits	69
N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	69
N3 Mixité fonctionnelle et sociale	71
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle.....	72
N4 Volumétrie des constructions	72
N5 Implantation des constructions.....	72
N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	73
N7 Performances énergétiques et environnementales.....	74
N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	75
N9 Stationnement	75
Equipement et réseaux de la zone naturelle	75
N10 Desserte par les voies publiques ou privées.....	75
N11 Desserte par les réseaux	76
TITRE IV - ANNEXES	78

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Jean-les-Deux-Jumeaux.

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

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

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.

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

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.

NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service régional de l'archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue

habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « 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.

Conformément à 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.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

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

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

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.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines** (indicatifs U), en **zones agricoles** (indicatif A) et en **zones naturelles et forestières** (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les éléments de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L. 151-18 du Code de l'Urbanisme **et les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** selon l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles des règlements de zone (article L. 152-3 à 6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 10 – RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au présent PLU.

MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés classés** sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L. 421-4 et R. 421-23g du Code de l'urbanisme.
- **Les mares à protéger selon l'article L.151-23 du CU** 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.
- **Les lisières de protection de 50 mètres** doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, conformément aux orientations du SDRIF, seuls sont admis les constructions agricoles et les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir :
 - la production forestière,
 - l'accueil du public,Ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière.
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.
- **Des Emplacements Réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et L.123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage,
- **Protection paysagère d'ordre écologique, espaces** ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.

RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

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

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les divisions

Article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

La commune étant concernée par un risque moyen et élevé sur son territoire, pour les techniques de constructions se reporter à la plaquette réalisée par la DRIEE Ile de France « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France » en annexe du règlement.

Enveloppes d'alertes de zone humide DRIEE

Les projets d'aménagements présents dans une enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE (Cf Plan risques et contraintes) sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau, il convient de soumettre au préalable tous projets de construction ou d'occupation du sol à des études appropriées afin de vérifier le caractère non humide de la zone concernée par le projet.

Destinations et sous-destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Définition
Habitation	Logement	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.
	Hébergement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	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...).
	Restauration	La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).
	Commerce de gros	Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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 »...
	Hôtels et autres hébergements touristiques	Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	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	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.
	Entrepôt	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.
	Bureau	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.
	Centre de congrès et d'exposition	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	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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.
	Salles d'art et de spectacles	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.
	Equipements sportifs	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.
	Autres équipements recevant du 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	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.
	Exploitation forestière	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.

LEXIQUE

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

ACCES

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

ACROTÈRE

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

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

ALIGNEMENT

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

ANNEXE

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

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

ATTIQUE

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

BATIMENT

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

CAMPING CARAVANING

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

CARRIÈRE

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

CLÔTURE

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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONTIGU

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

DISTANCE

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

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

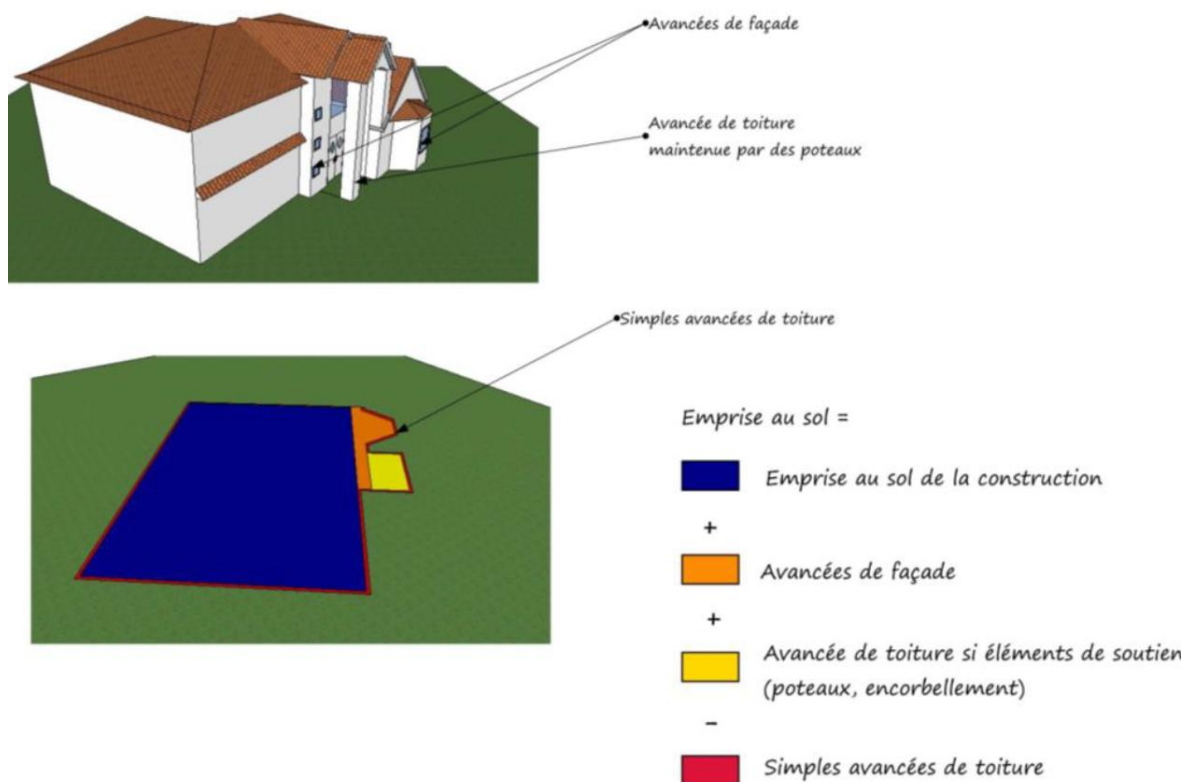
EMPLACEMENT RESERVE

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

EMPRISE AU SOL

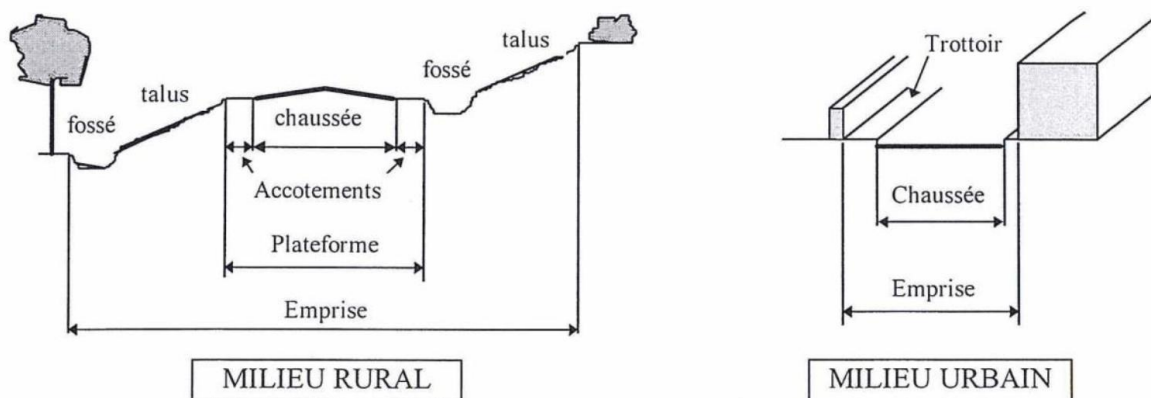
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

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



EMPRISE PUBLIQUE

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

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXTENSION

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

FACADE

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

FAITAGE

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

GABARIT

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

HABITAT COLLECTIF

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

HABITAT INDIVIDUEL

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

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

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

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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

**LOGEMENT**

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

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule ...) ;

- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

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

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

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

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

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

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

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

OUVERTURES

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

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

OUVRAGES EN SAILLIE

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

PARCELLE

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

PIGNON ET MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue.

Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

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

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

SECTEUR

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

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.

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

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

UNITE FONCIERE

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

VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

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

VOIE EN IMPASSE

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

ZONE

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

ZONE NON AEDIFICANDI

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

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UA

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

La zone UA est concernée par :

- Un Plan de Prévention des Risques d'Inondations,
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEE,
- Des emplacements réservés

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans la zone UA sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UA, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts et stockage en plein air
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole ou forestière

- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UA2 à l'exception de celles citées à l'article UA3.
- Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- Tout ouvrage et travaux ne respectant pas les conditions de l'article UA2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 603, classée comme axe nuisant en catégorie 3 à 2 à moins de quatre files, seront soumises à l'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis. Annexé au présent règlement.

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

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

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

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

La destination des constructions à vocation d'habitation.**2) Sont autorisées :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat et de bureau.**3) Sont autorisées :**

Les constructions à usage d'activités artisanales et de bureaux dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative.

La destination des constructions à vocation d'entrepôt.**4) Sont autorisées :**

Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de danger au voisinage.

UA3 - Mixité fonctionnelle et socialeSont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

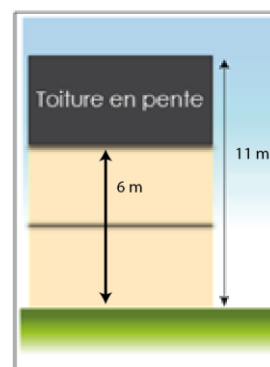
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UA

UA4 - Volumétrie des constructions

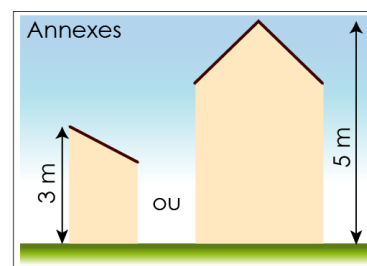
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 70 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété.

- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à R+1+C, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtiage, et ne doit pas excéder 11 mètres et respecter une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit



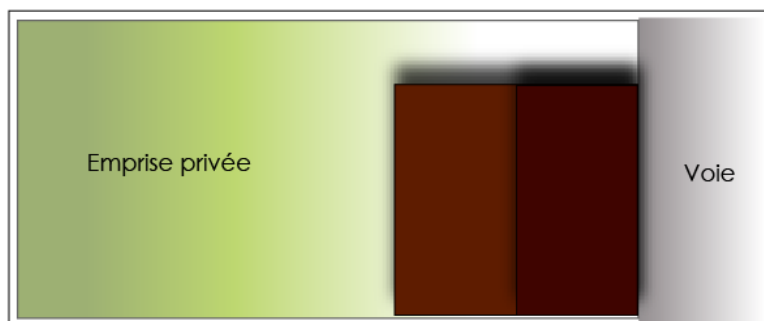
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut, en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres en cas de toiture à une seule pente.



UA5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

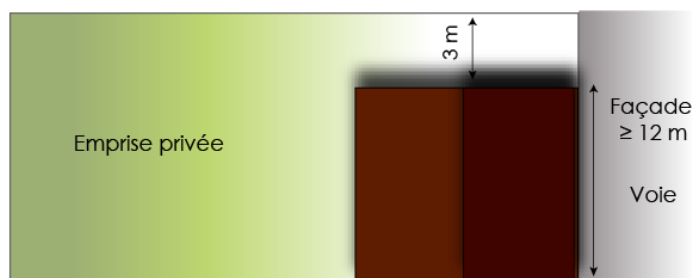
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Les constructions doivent être implantées :
 - Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue, inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions devront être implantées sur les deux limites séparatives latérales.



- Pour les parcelles qui présentent une façade sur rue supérieure à 12 mètres, les constructions devront être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales, ou respecter un retrait. En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 3 mètres.



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

UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

POUR LES BATIMENTS REMARQUABLES :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fardage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

ASPECTS DES OUVERTURES

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS**MATERIAUX**

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence. Le ravalement sera uniforme.
- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

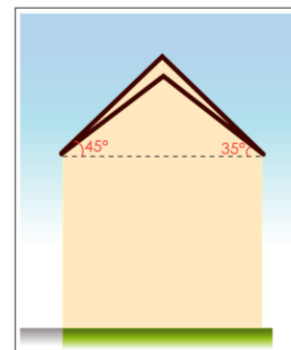
BAIES

- Les volets non roulants seront en bois peint/ lasuré ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence.

- Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale sans débord sur pignon.



- Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures des annexes isolées et extensions sous réserve d'une bonne intégration paysagère
- Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli
- Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.
- L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.
- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU

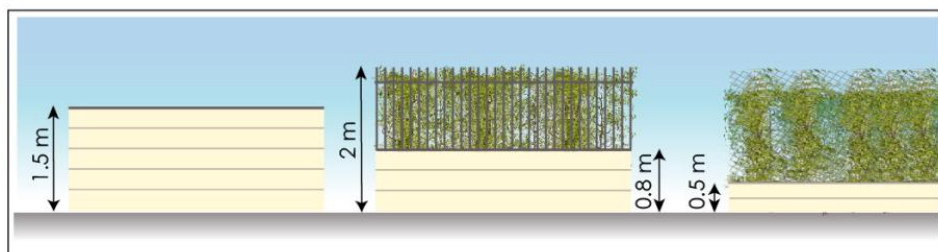
ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

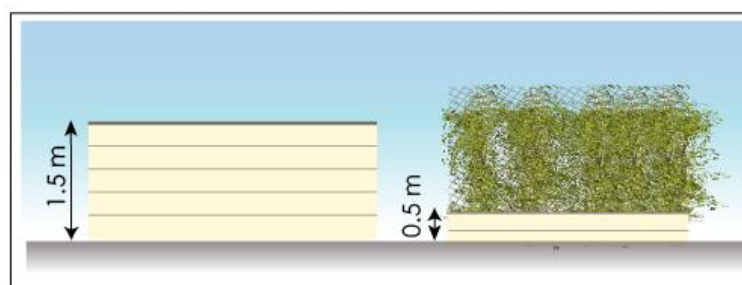
CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,

- d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



- Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
 - d'un grillage, qui pourra être posé sur un muret de 0,50m de hauteur maximum, doublé ou non d'une haie vive.
 - de panneau de bois uniquement le long des terrasses.



- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées dans des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UA.

UA7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en

œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- 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 ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est impératif d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage au droit des places.
- Obligation de planter à minima un arbre de haute tige par unité foncière.
- Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et doivent représenter au minimum 30 % de l'unité foncière.

UA9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.
- Aucune place de stationnement ne doit être tributaire du passage sur une autre place de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 10, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UA

UA10 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des déchets et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles (accessibilité à plusieurs lots) doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 15 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours. (Sécurité incendie, camion ordures ménagères et autres)
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

UA11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.
- En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Il conviendra, dans le cadre d'opération, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UB**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UB**

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

La zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UBa concerne les extensions récentes du bourg et des hameaux.
- Le secteur UBb concerne le secteur de la COTE FLEURIE BAS.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans la zone UB sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UB, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des opérations de constructions et de travaux de voirie,
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les constructions à usage artisanal qui génèrent des nuisances, des dépôts et stockage en plein air
- Les carrières
- Les constructions à usage agricole ou forestière
- Les constructions qui ne sont pas à vocation principale d'habitation selon l'article UB2 à l'exception de celles citées à l'article UB3.
- Tout ouvrage et travaux ne respectant pas les conditions de l'article UB2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de la RD 603, classée comme axe nuisant en catégorie 3 à 2 à moins de quatre files, seront soumises à l'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis. Annexé au présent règlement.

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

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

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

La destination des constructions

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

2) Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 40 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

3) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat et de bureau.

4) Sont autorisées :

Les constructions à usage d'activités artisanales et de bureaux dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la vocation de l'habitat et à condition que les besoins en infrastructure (voirie, réseaux) ne soient pas augmentés de façon significative.

La destination des constructions à vocation d'entrepôt.

5) Sont autorisées :

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

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), culturelles, sportives et/ou de loisirs, des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

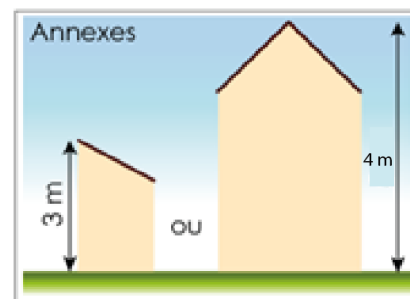
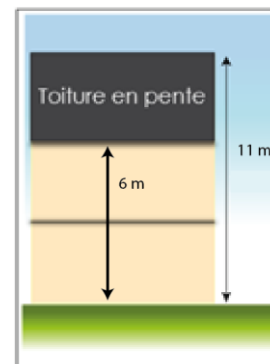
- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UB

UB4 - Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- En secteur UBa, pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les annexes sont limitées à 40 m² maximum en surface cumulée.
- En secteur UBb, pour toute construction, l'emprise au sol sera de 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les annexes sont limitées à 40 m² maximum en surface cumulée.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à R+1+C, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage, et ne doit pas excéder 11 mètres et respecter une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut, en cas de toiture à deux pentes et 3 mètres en cas de toiture à une seule pente.



UB5 - Implantation des constructions

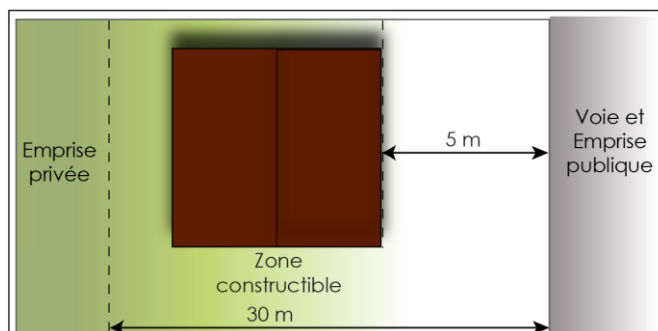
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

En secteur UBa :

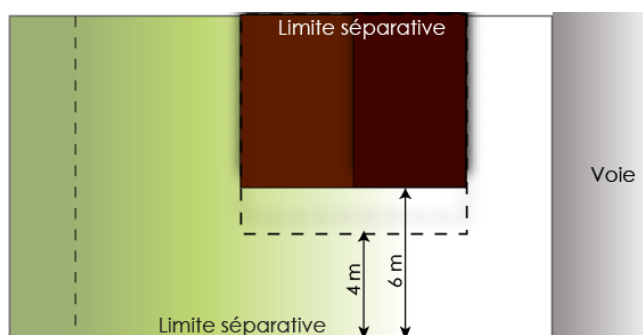
- Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.
- Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte

publique ou privées : Toutefois, un retrait inférieur ou supérieur à 5 mètres pourra être imposé afin de s'harmoniser avec les parcelles adjacentes déjà bâties.

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



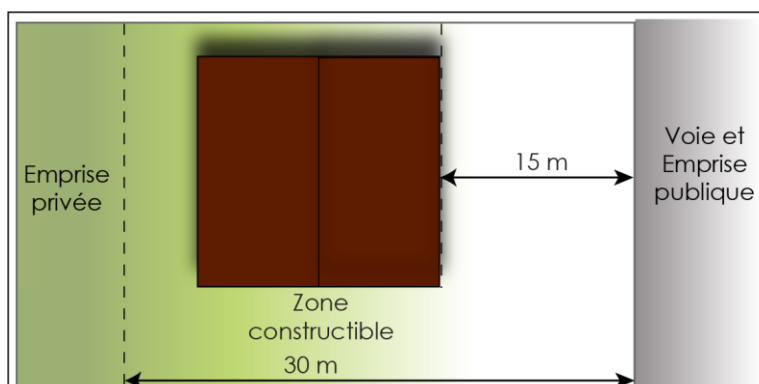
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un retrait supérieur ou inférieur à 5 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 5 mètres doit être respecté par rapport à l'une des voies et en retrait d'au moins 2,5 mètres par rapport à l'autre voie.
- Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture uniquement en rez-de-chaussée.



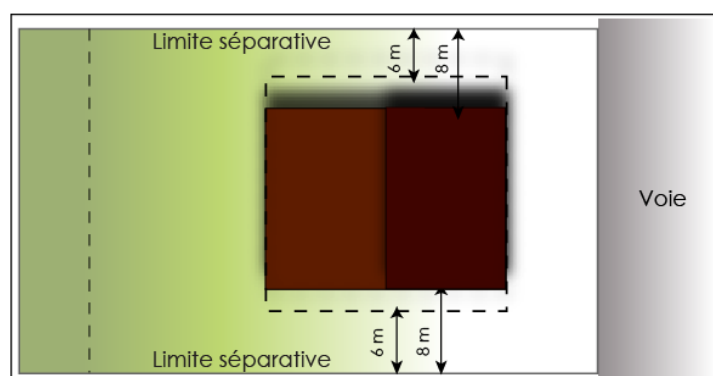
En secteur UBb :

- Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement de la rue de la Côte Fleurie.
- Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement actuel de la rue de la Côte Fleurie.

- Au-delà de la bande de 30 mètres mesurée depuis la rue de la Côte Fleurie, seules les annexes isolées sont autorisées.



- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées avec un retrait supérieur ou inférieur à 15 mètres ou au-delà de la bande de 30 mètres.
- Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, un retrait minimum de 15 mètres doit être respecté par rapport à l'une des voies et en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'autre voie.
- La distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture uniquement en rez-de-chaussée.



Dans l'ensemble de la zone UB :

- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation.
- Toute construction nouvelle doit s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres de la limite séparative de l'emprise de la DHUIS. Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de recul définie ci-dessous doit être respectée par rapport aux limites séparatives.

- Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Une distance de 6 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- la reconstruction, de même que les aménagements et la réhabilitation des constructions existantes,

UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur du village et donner des garanties de bonne conservation.

POUR LES BATIMENTS REMARQUABLES :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements.) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.
Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

ASPECTS DES OUVERTURES

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

MATERIAUX

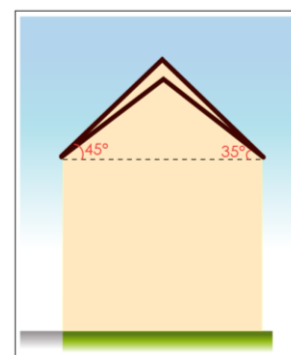
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence. Le ravalement sera uniforme.
- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

BAIES

- Les volets non roulants seront en bois peint/ lasuré ou en matériaux de même aspect et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les volets roulants devront être encastrés dans la volumétrie de la construction sans saillie sur l'extérieur et compatible avec la palette chromatique de référence.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de dimension plus hautes que larges

TOITURES

- A l'exclusion des vérandas, annexes isolées, les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale sans débord sur pignon.
- Une toiture à une seule pente de 15° minimum peut être également autorisée pour les extensions et aménagements, de même que les annexes accolées à la construction principale sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les toitures à pentes, à l'exception des annexes isolées et des vérandas, doivent être recouvertes par



des matériaux ayant l'aspect, la forme et la couleur de la tuile rouge de ton vieilli

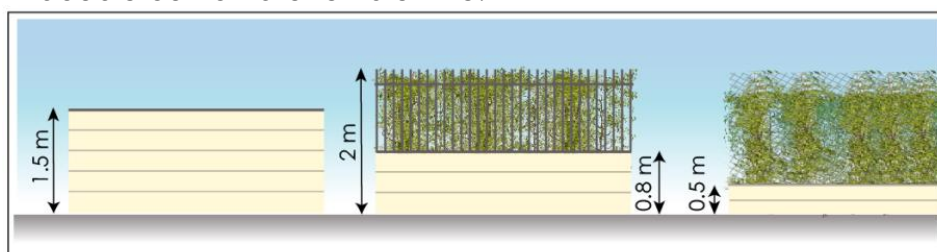
- Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.
- L'éclaircissement des combles peut être assuré par des lucarnes ou des châssis de toit encastré dans la toiture. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder un tiers de la longueur du versant de la toiture.
- Les matériaux de teinte et d'aspect similaires à de l'ardoise peuvent être autorisés dans le cas de la rénovation ou de l'extension d'une toiture déjà couverte en ardoise, existante à la date d'approbation du PLU

ANNEXES

- A l'exclusion des vérandas, les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques à ceux de l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- L'implantation de caissons (pompe à chaleur, climatisation) ou similaires sur les façades sur rue des constructions est interdite.

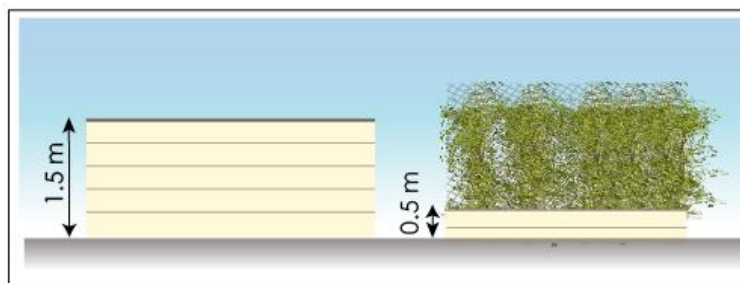
CLOTURES

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
 - d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.



- Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :
 - d'un mur plein d'une hauteur de 1.5 mètres minimum, en pierres apparentes, revêtu d'un enduit ou du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
 - d'un grillage, qui pourra être posé sur un muret de 0,50m de hauteur maximum, doublé ou non d'une haie vive.

- de panneau de bois uniquement le long des terrasses.



- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.
- Les clôtures en matériaux préfabriqués non enduits sont interdites.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées dans des lieux non visibles de la voie publique afin de préserver le caractère ancien et rural de la zone UB.

UB7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- 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 ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est impératif d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage au droit des places.
- Obligation de planter à minima un arbre de haute tige par unité foncière.
- Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées et doivent représenter au minimum 50 % de l'unité foncière.
- Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées en nombre équivalent et de même nature

UB9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de trois places de stationnement par nouveau logement créé dont 2 places non couvertes et 1 place couverte.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir

une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.

- Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, deux places de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.
- Aucune place de stationnement ne doit être tributaire du passage sur une autre place de stationnement.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 10, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UB

UB10 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3 mètres pour les accès d'une longueur inférieure ou égale à 5 mètres,
- 5 mètres minimum, sur toute la longueur de l'accès, pour les accès d'une longueur supérieure à 5 mètres.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles (accessibilité à plusieurs lots) doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 15 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours (Sécurité incendie, camion ordures ménagères et autres).
- Les groupes de garages liés aux opérations de constructions autorisées doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

UB11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.
- En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Il conviendra, dans le cadre d'opération, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UX**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UX**

La zone UX correspond au tissu urbain destiné à l'accueil principal des activités économiques de la commune.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, toutes les règles édictées dans la zone UX sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UX, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UX1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2
- Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.
- Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2
- Les parcs d'attractions qui constitueraient une gêne pour le voisinage,
- Les terrains de camping et de stationnements de caravanes,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les garages souterrains,
- Les carrières
- Tout ouvrage et travaux ne respectant pas les conditions de l'article UX2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UX2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

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

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

La destination des constructions.

- 1) Les extensions des constructions dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- 2) Les annexes isolées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
- 3) Les activités et/ou installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances olfactives et sonores incompatibles avec la proximité de la zone d'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique.
- 4) Les constructions et occupations du sol situées dans les zones du Plan des Surfaces Submersibles de la Marne à condition de respecter la réglementation des zones A et B du PSS (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).
- 5) Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire

La destination des constructions à vocation d'habitation.

- 6) Sont autorisées :
Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'elles soient intégrées dans la volumétrie d'une construction autorisée et dans la limite de 100 m² de Surface de plancher et qu'elles soient nécessaires au gardiennage et à la sécurité du site.

UX3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UX

UX4 - Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz et aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 60 % maximum de l'unité foncière,
- Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 100 m² maximum.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 11 m au faitage.

UX5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 10 m minimum des voies publiques et privées.
- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement.
- Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de la voie présentant la façade principale du bâtiment et avec un recul de 6 mètres minimum depuis l'autre voie.
- Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- Une distance de 6 mètres est imposée entre deux constructions sur une même unité foncière.

UX6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.

MATERIAUX

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) devront l'être d'enduits lissés, talochés ou grattés, et compatible avec la coloration de la palette chromatique de référence.

TOITURES

- Les toitures seront à deux pentes et comprises entre 35 et 45 degrés sur l'horizontale.
- Les couvertures des constructions principales seront en tuiles plates, petit moule et de ton vieilli ou de l'ardoise.
- Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et non visibles de la voie publique.

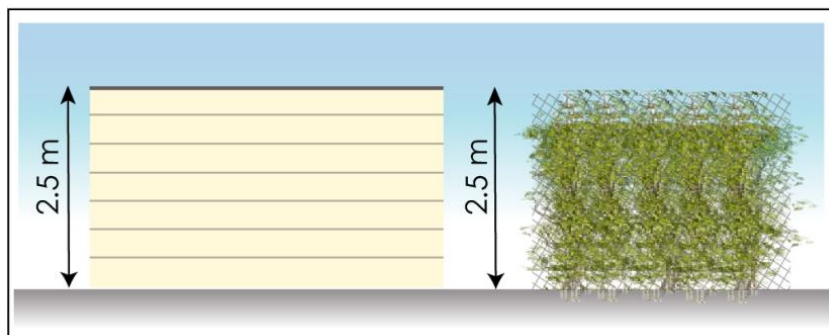
ANNEXES

- Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal (enduits, tuiles etc...).
- Les couvertures des annexes isolées seront en matériaux de même aspect que le bâtiment principal,

CLOTURES

- Les clôtures sont obligatoires, elles doivent être percées de portails et/ou de portillons et peuvent être composée soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un grillage, doublé d'une haie végétale.
 - d'un muret d'une hauteur de 0.80 mètre ou d'un soubassement (en pierres apparentes, rejointoyé ou revêtu d'un enduit) d'une hauteur de 0.50 mètre maximum, surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

- Les portails d'accès doivent être de forme simple. L'ensemble des émergences techniques (coffrets, enseignes, boîtes aux lettres) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration.
- La hauteur totale des clôtures ne peut pas excéder 2.5 m.



- Les portails d'accès des véhicules pourront être implantés en retrait de l'alignement des voies, pour répondre à des contraintes de sécurité des entrées/sorties de l'unité foncière.

DIVERS

- Les antennes et paraboles seront de préférence implantées en des lieux non visibles de la voie publique
- Les citernes à gaz liquéfiés ou autres, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
- Un système de récupération des huiles au-dessus de 10 places de stationnement devra être mis en place
- Les zones de stockage poubelles doivent être non visibles depuis l'espace public.

UX7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible

empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- 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 ;

- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est impératif d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

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

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UX8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) sur minimum 50% de la superficie restante et comprendront 1 arbre de haute tige par tranche de 200m² de surface. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage au droit des places.
- Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées en nombre équivalent et de même nature

UX9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Chaque place de stationnement devra présenter un minimum de 5 m de longueur sur 2.50 m de largeur.
- Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage de bureau et de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, il devra être aménagé un nombre de place suffisant pour l'activité en intégrant un stationnement vélo dimensionné correctement selon l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments du 30 juin 2022.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Aucune place de stationnement ne doit être tributaire du passage sur une autre place de stationnement.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement aménagées dans la propriété.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 10, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UX

UX10 - Desserte par les voies publiques

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

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

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès, d'une largeur minimum de 3,5 m, à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les voies de desserte nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées d'une aire de retournement permettant aux véhicules de faire demi-tours (Sécurité incendie, camion ordures ménagères et autres).

UX11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.
- En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Il conviendra, dans le cadre d'opération, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit de la zone agricole constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation. Toute utilisation du sol incompatible et de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique de la zone est proscrite.

Pour construire sur les parcelles classées en zone A, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

A1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

La destination des constructions est à vocation d'exploitation agricole.
Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des zones à contraintes archéologiques :

Les constructions, les extensions et installations à usage d'activités agricoles, les aménagements nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200 m² de Superficie de Plancher à raison d'une habitation par exploitation agricole ou forestière et à moins de 100 m de celle-ci lorsqu'elles sont strictement nécessaires à la présence permanente d'une personne à proximité immédiate du siège d'exploitation, afin d'assurer la surveillance, la gestion ou le fonctionnement de l'activité.

Les annexes à l'habitation devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante et ne devront pas dépasser 40m² de l'unité foncière.

Le changement de destination et l'aménagement dans le volume existant, des bâtiments existants agricoles à la date d'approbation du présent PLU identifiés au plan de zonage selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme comme étant des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination à vocation d'artisanat, de commerce, de bureau, ainsi que d'hôtellerie dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher non renouvelable dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dépôts liés directement à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.

Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis. Annexé au présent règlement.

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

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique sont autorisés

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière.

Dans les zones humides avérées sont autorisés les travaux à condition que ce soit :

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

du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE

A4 Volumétrie des constructions

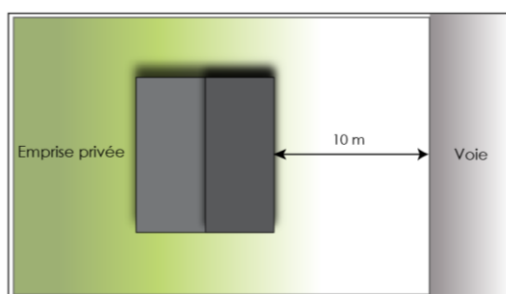
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 11 m au faitage.
- La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.
- La hauteur maximale d'une construction à destination d'activité agricole ou forestière mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m au faitage
- Les silos agricoles ne sont pas concernés par cette règle de hauteur.

A5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, sauf si elles viennent en appui de l'alignement du bâtiment existant qui ne respectent pas cette règle.



- En bordure de l'A4, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à 100 mètres par rapport à la limite de plate-forme de l'autoroute sauf si elles sont nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public.

- Les constructions à destination d'activité agricole et forestière doivent être implantées soit :
 - avec un retrait minimum de 15 mètres de toutes limites des zones UA, UB, UX.
 - avec un recul minimum de 8 mètres de toutes limites séparatives.
- Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit :
 - à l'alignement d'une des limites séparatives,
 - avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

POUR LES BATIMENTS REMARQUABLES :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

ASPECTS DES OUVERTURES

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grattés, lissés ou talochés (gamme de gris, sable...).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

A7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- 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.
- 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
- Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces boisés figurant au zonage comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées en nombre équivalent et de même nature

A9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

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

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE

A10 Desserte par les voies publiques ou privées

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

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

A11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.
- En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Il conviendra, dans le cadre d'opération, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être protégé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Secteur Na : Zone naturelle comportant une activité à pérenniser et à valoriser

Secteur Nf : Zone concernant les espaces utilisés pour l'exploitation et la gestion de la voie navigable

Pour construire sur les parcelles classées en zone N, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

N1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N 2.

Les constructions dans les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme,

N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Tout projet de constructions soumis aux prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la Vallée de la Marne devra respecter la réglementation du PSS en vigueur (Voir recueil servitudes).

- Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées à moins de 150 mètres d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Dans une bande de 10 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature à condition d'être liée à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux.
- Les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées et nécessaires à une activité agricole ou forestière existante à la date

d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher. Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiés à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 40 m² de l'unité foncière, à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et/ou l'activité agricole.

- Les annexes devront être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum d'une construction existante et ne devront pas dépasser 40m² de l'unité foncière.
- Dans les zones de protection sanitaire (immédiate, rapprochée et éloignée) de l'aqueduc de la Dhuis, toute demande d'urbanisme devra être soumise pour avis à la communauté d'agglomération Val d'Europe Agglomération. Les demandeurs devront se référer au règlement de protection sanitaire et technique de l'aqueduc de la Dhuis. Annexé au présent règlement.
- La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial et écologique » I.151-19 et I.151-23 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles ne génèrent pas un périmètre de protection affectant une zone urbaine.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la bande de protection des lisières de 50 mètres des espaces boisés et forestiers de plus de 100 hectares, identifiée au plan de zonage par une trame graphique spécifique sont autorisés

- Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylvicultures ou forestières.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité autoroutière.

Dans les zones humides avérées sont autorisés les travaux à condition que ce soit :

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

Dans le secteur Na :

Les extensions des constructions existantes à destination d'activité artisanale, industrielle et de commerce dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nf :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voie fluviale de navigation (la MARNE).

N3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE

N4 Volumétrie des constructions

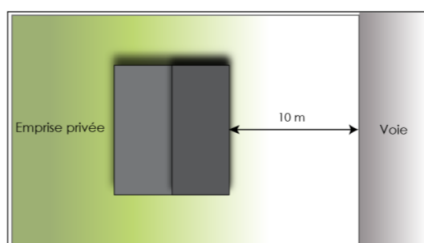
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments.
- La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faîtage en cas de toiture à une seule pente.

N5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres, sauf si elles viennent en appui de l'alignement du bâtiment existant qui ne respectent pas cette règle.



- En bordure de l'A4, l'implantation des constructions doit respecter un retrait au moins égal à 100 mètres par rapport à la limite de plate-forme de l'autoroute sauf si elles sont nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

POUR LES BATIMENTS REMARQUABLES :

(Répertoriés sur les plans de zonage en application du L.151-18 du Code de l'Urbanisme)

ASPECT DES TOITURES

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou avec des matériaux permettant de rendre plus homogène la toiture ou de retrouver les matériaux d'origine, ou de verrières. Leur mise en œuvre doit conserver la volumétrie et l'aspect de la toiture existante (forme de comble, rives, faîtage...) ou composer avec ces derniers.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées.

Les éléments existants de modénature à valeur patrimoniale (frise de fartage, épis, lambrequins...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les matériaux opalescents ou alvéolaires sont interdits.

ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (corniches, bandeaux, encadrements, soubassements...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Le rythme et l'équilibre d'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

Les ravalements ou création de murs nouveaux devront :

- soit reproduire l'aspect initial des murs dans le cas de conservation ou prolongation de construction existante,
- soit être composés de verrière,
- soit être enduits de façon talochée ou grattée, ou en moellons à joints largement beurrés.

ASPECTS DES OUVERTURES

Les éléments existants de modénature de valeur patrimoniale (meneaux d'ouverture, lucarnes zinguées, à fronton, en guitare, ferrures...) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les vérandas doivent être constituées d'une structure en accord avec l'architecture ou la facture du bâtiment.

Les huisseries et volets ne doivent pas être vernis

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être apparents.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Dans le cas d'opération de constructions nécessitant la réalisation de voies(s) nouvelles(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
- Les abris de jardins seront en matériaux identiques que l'habitation, préfabriqués ou en bois.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits grattés, lissés ou talochés (gamme de gris, sable...).
- Les tôles seront peintes (gamme de couleurs foncées, brunes, grises...)
- Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.
- Les dépôts agricoles permanents, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masqués par un rideau de verdure.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

N7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 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.
- 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
- Les brise-soleils.
- Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute construction ou occupation du sol présentant une nuisance visuelle devra faire l'objet d'un traitement paysager.

- Les espaces boisés figurant au zonage comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les plantations existantes devront être maintenues ou être remplacées en nombre équivalent et de même nature

N9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation minimale de deux places de stationnement par nouveau logement créé.
- Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE

N10 Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruitement mais aussi la défense contre l'incendie

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

N11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, soit de façon gravitaire, ou après relèvement individuel.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires artisanales est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales des constructions nouvelles et aménagements nouveaux devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Le niveau des pluies courantes à gérer impérativement en infiltration à la source est de 10 mm.

- En cas de rejet des eaux pluviales à débit régulé vers un réseau public, il convient de s'appuyer sur les prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers - Pays de Brie.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Il conviendra, dans le cadre d'opération, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE IV - ANNEXES

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

la façade

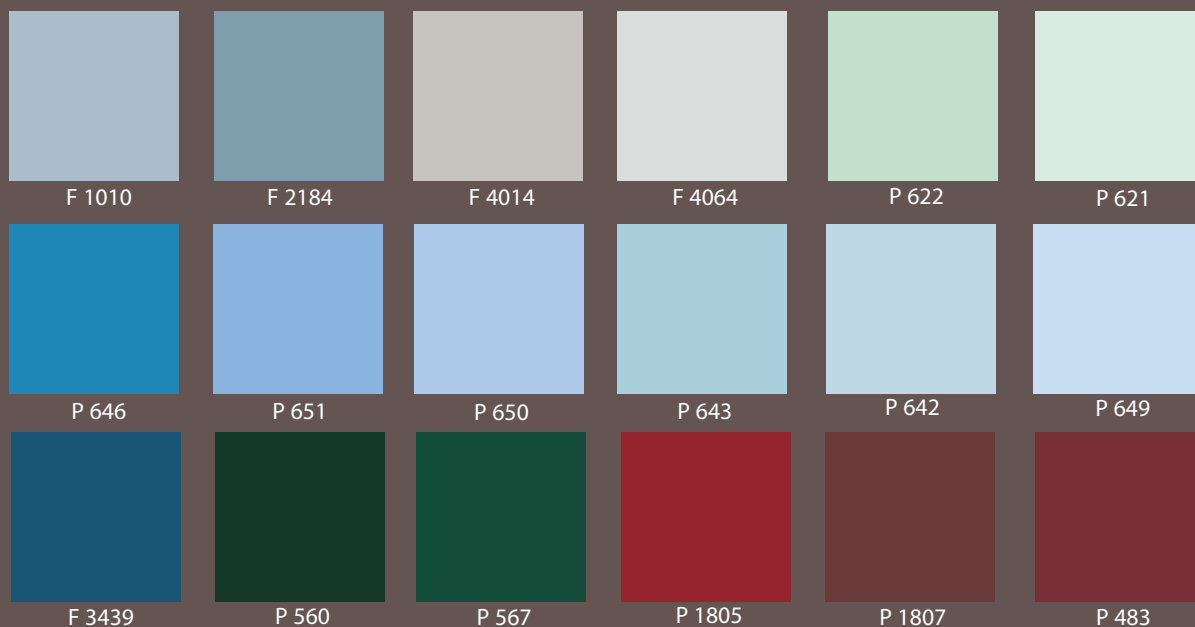
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste d'espèces locales recommandées



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

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

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

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

Liste d'espèces locales recommandées

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