

COMMUNE DE JOUARRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT





TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ARTICLE I - LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE II - LES MODES D'APPLICATION	6
ARTICLE III - LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	6
ARTICLE IV - LES MENTIONS GRAPHIQUES	8
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA	10
UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	10
UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	11
UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	12
UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	12
UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles	13
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	14
UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété....	16
UA9 - L'emprise au sol des constructions	16
UA10 - La hauteur maximale des constructions	16
UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	17
UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	20
UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	21
UA14 - Le coefficient d'occupation du sol.....	21
UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	21
UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	21
ZONE UB	22
UB1- Occupations et utilisations du sol interdites	22
UB2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
UB3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	23
UB4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	24
UB5- La superficie minimale des terrains constructibles	24
UB6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	25
UB7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	26
UB8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	26
UB9-L'emprise au sol des constructions	27
UB10-La hauteur maximale des constructions.....	27
UB11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	28
UB12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	30
UB13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	32
UB14-Le coefficient d'occupation du sol.....	32
UB15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	32
UB16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	32
ZONE UC	33
UC1- Occupations et utilisations du sol interdites	33
UC2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	34
UC3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	34
UC4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	35
UC5- La superficie minimale des terrains constructibles	35
UC6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
UC7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	36
UC8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
UC9-L'emprise au sol des constructions	37
UC10-La hauteur maximale des constructions	38
UC11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	38



UC12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	41
UC13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	42
UC14-Le coefficient d'occupation du sol.....	42
UC15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	42
UC16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	42
ZONE UX.....	43
UX1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	43
UX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	43
UX3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	44
UX4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	45
UX5- La superficie minimale des terrains constructibles.....	45
UX6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
UX7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	46
UX8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	47
UX9-L'emprise au sol des constructions.....	47
UX10-La hauteur maximale des constructions.....	47
UX11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	48
UX12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	49
UX13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	49
UX14-Le coefficient d'occupation du sol.....	50
UX15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	50
UX16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	50
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	51
ZONE N.....	52
N1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	52
N2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	53
N3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	54
N4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	54
N5- La superficie minimale des terrains constructibles.....	55
N6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	55
N7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
N8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	56
N9-L'emprise au sol des constructions.....	56
N10-La hauteur maximale des constructions.....	56
N11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	56
N12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	56
N13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	57
N14-Le coefficient d'occupation du sol.....	57
N15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.....	57
N16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	57
ZONE A.....	58
A1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	58
A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	59
A3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	60
A4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	60
A5- La superficie minimale des terrains constructibles.....	61
A6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	61
A7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	61
A8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	61
A9-L'emprise au sol des constructions.....	62
A10-La hauteur maximale des constructions.....	62



A11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	62
A12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	63
A13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	63
A14-Le coefficient d'occupation du sol	64
A15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales.	64
A16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	64
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	65
ZONE AU	66
AU1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	66
AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	66
AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	66
AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux	67
AU5- La superficie minimale des terrains constructibles	68
AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	68
AU7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	69
AU8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
AU 9-L'emprise au sol des constructions	69
AU10-La hauteur maximale des constructions	69
AU11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	70
AU12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	72
AU13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.....	73
AU14-Le coefficient d'occupation du sol	73
AU15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	73
AU16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	73
ZONE AUX	74
AUX1- Occupations et utilisations du sol interdites	74
AUX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	74
AUX3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	74
AUX4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	75
AUX5- La superficie minimale des terrains constructibles	76
AUX6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	76
AUX7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	77
AUX8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ...	77
AUX9-L'emprise au sol des constructions	77
AUX10-La hauteur maximale des constructions.....	77
AUX11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.....	78
AUX12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	79
AUX13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations	79
AUX14-Le coefficient d'occupation du sol.....	80
AUX15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales	80
AUX16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	80
TITRE V - ANNEXES	81
Lexique des termes employés dans le règlement	82
du plan local d'urbanisme	82



TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le règlement est établi conformément aux articles L.151-2 du Code de l'Urbanisme. Les illustrations présentes dans les articles des zones, sont une aide à la compréhension de l'application des dispositions écrites. Sans échelle, elles sont non contractuelles et ne prennent pas en compte le cumul de l'ensemble des articles.

ARTICLE I - LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de JOUARRE.

ARTICLE II - LES MODES D'APPLICATION

Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation de l'élaboration du plan local d'urbanisme et donc non pas depuis des modifications ou révisions simplifiées qui interviendraient ultérieurement.

Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.

Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.

La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré

ARTICLE III - LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire de JOUARRE, couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage (document graphique constituant les pièces n° 5 du dossier).

1 - Les zones urbaines repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « U » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions :

- **La zone UA** correspond au tissu urbain ancien traditionnel de JOUARRE et du PRE DE COURCELLES.
- **La zone UB** correspond au tissu urbain moins dense de JOUARRE, des hameaux du PRE DE COURCELLES, de ROMENY, du GLAIRET et de la PENTE DE COMPORTE,



CORBIERS, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.

- **La zone UC** correspond au tissu urbain peu dense et éloigné dans les hameaux du PRE DE COURCELLES, et du GOUFFRE, de VANRY, regroupant principalement des constructions à destinations d'habitat et des équipements.
- **La zone UX** correspond à la zone d'activités de la commune, regroupant principalement des activités et des équipements.

2- La zone agricole équipée ou non permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice A.

4 - La zone naturelle équipée ou non, permet la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle est repérée au plan de zonage par l'indice « N ». Elle correspond à la zone naturelle du territoire, qu'il convient de protéger en raison de la présence des cours d'eau, des zones inondables et des espaces boisés classés.

Chaque chapitre comporte les seize articles suivants :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 : Emprise au sol des constructions.
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)
- Article 15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.



ARTICLE IV - LES MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :
 - Des arbres dangereux, chablis ou morts
 - Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
 - Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées
 - Une forêt publique soumise au régime forestier. »
- **des emplacements réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et L.152-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, est 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°6 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

La zone UA est concernée par :

- des enveloppes de zones humides du SAGE des 2 Morin,
- des périmètres de protection des monuments historiques,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la Marne,
- un plan de zonage d'assainissement.

UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdits dans la zone UA :

1.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.1.1

1.1.2 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.1.2.

1.1.3 Les constructions à destination d'entrepôt ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.1.3.

1.1.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.1.4.

1.1.5 Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée des constructions implantées autour de la GRANDE PLACE.

1.1.6 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.1.5.

1.1.7 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1.6 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.1.9 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UA2.1.7;



1.2 Sont interdits dans le secteur UAh :

1.2.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2.2 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.2.3 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2.4 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UA2.6.

1.2.5 Les constructions à destination d'habitat.

UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont soumis à condition en zone UA :

2.1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher, par unité foncière.

2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la limite de 100 m² de Superficie de Plancher, par unité foncière à condition qu'elles soient uniquement soumises à déclaration.

2.1.3 Les constructions à destination d'entrepôt dans la limite de 300 m² de Superficie de Plancher, par unité foncière.

2.1.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions existantes.

2.1.5 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable à conditions qu'il s'agisse de reconstruction à l'identique de constructions existantes après sinistre.

2.1.6 Dans les zones humides telles que décrites à l'article UA1.1.7 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.)

2.1.7 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.



2.2 Sont soumis à condition dans le secteur UAh :

2.2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à un service public ou d'intérêt collectif à caractère sanitaire ou hospitalier existant.

UA3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 6 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

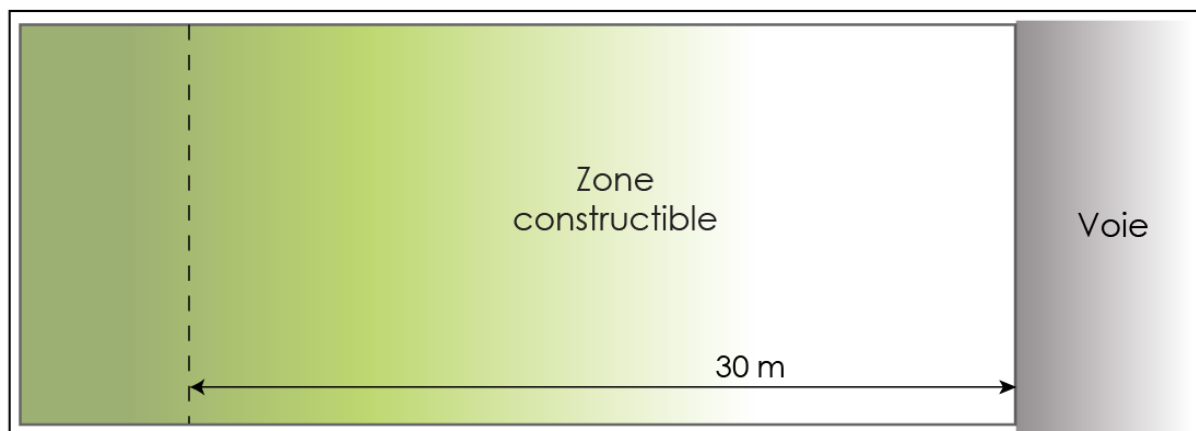
Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

UA5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

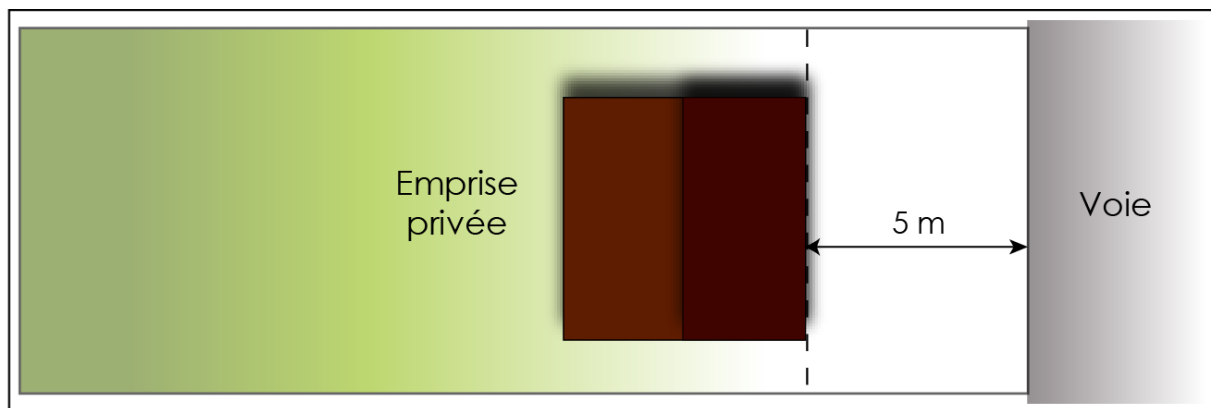
UA6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis les voies de desserte.

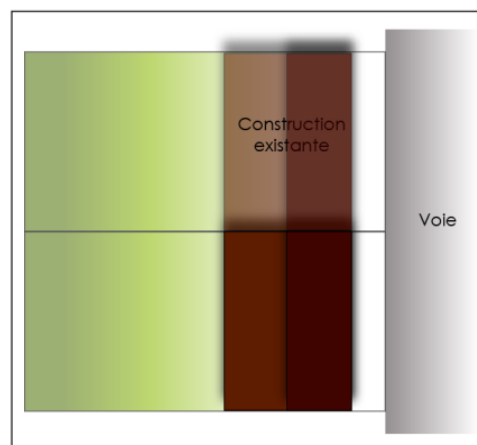




6.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.3 Les constructions peuvent également s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.



6.4 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 30 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.

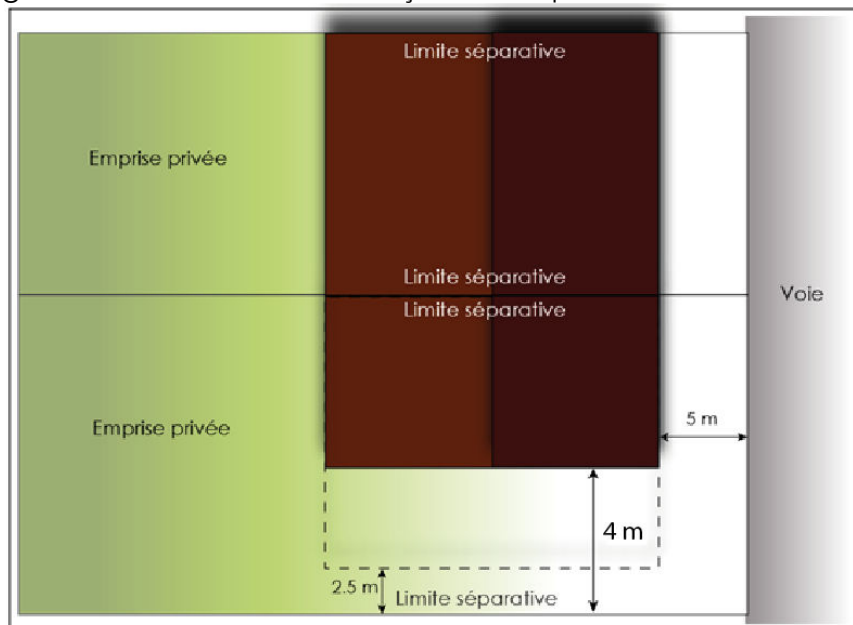
UA7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 2.5 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



- En retrait des limites avec un retrait minimum de 2.5 mètres en cas de façade aveugle et 4 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



7.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1-du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

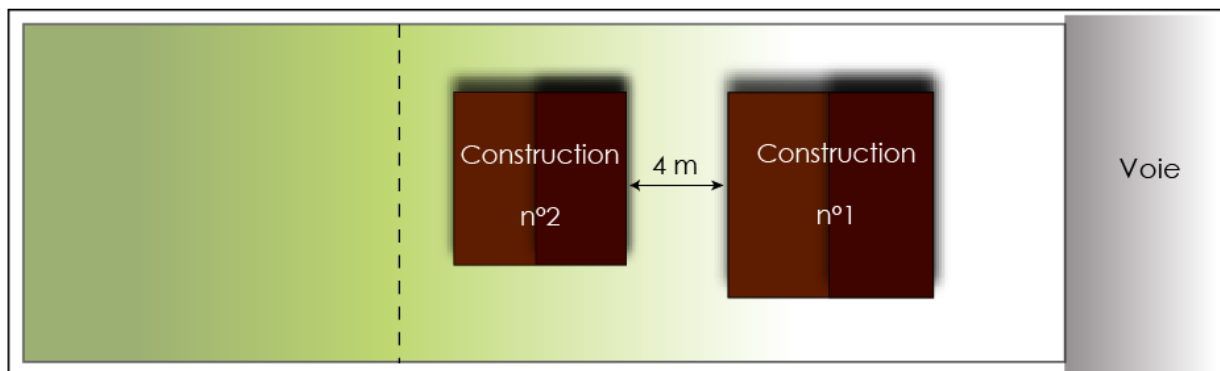
7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante

7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance

7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

**UA8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière. (Toute construction ou annexe et construction principale)



8.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UA9 - L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

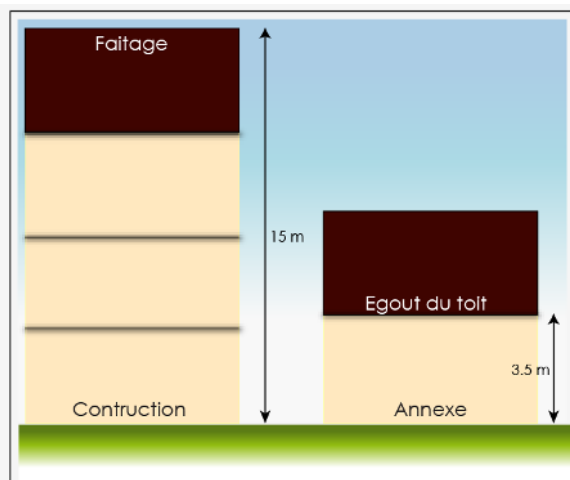
UA10 - La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions en toit à pente, ne doit pas excéder 15 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

10.3 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,





- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UA11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - o s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - o s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante



11.2 Volumétrie

Les accès en sous-sol ne doivent pas être visibles de l'extérieur du bâtiment.

Les façades face à la voie doivent comprendre au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein.

Les parties de constructions à la limite de la voie doivent avoir l'essentiel de l'égout du toit (gouttière) à une hauteur au moins égale à 6 mètres de hauteur. Pour les constructions en pignon à la limite, on considèrera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture.

11.3 Toitures et ouvertures de toit

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.3.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

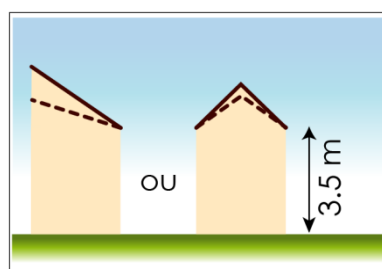
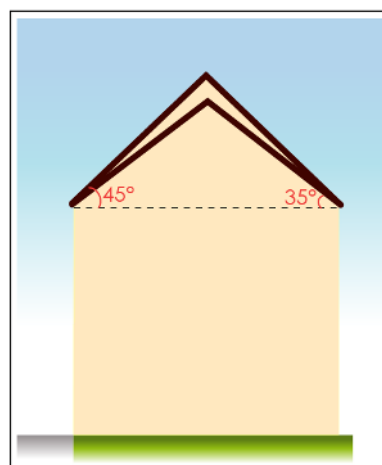
Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.3.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.3.4 Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture

11.3.5 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

11.3.6 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.).





11.4 Matériaux et coloration

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

11.4.2 La coloration des enduits des façades et pignons et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE77 ainsi que les RAL associés située en annexe.

11.4.3 Les façades ou les pignons des constructions face aux voies doivent comporter un encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en jointoiement.

11.5 Volets

11.5.1 Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, en cas de modification des ouvertures et de constructions nouvelles, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur la façade arrière les volets pleins sont admis et les volets roulants sont autorisés si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.

11.5.2 Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.

11.6 Clôtures

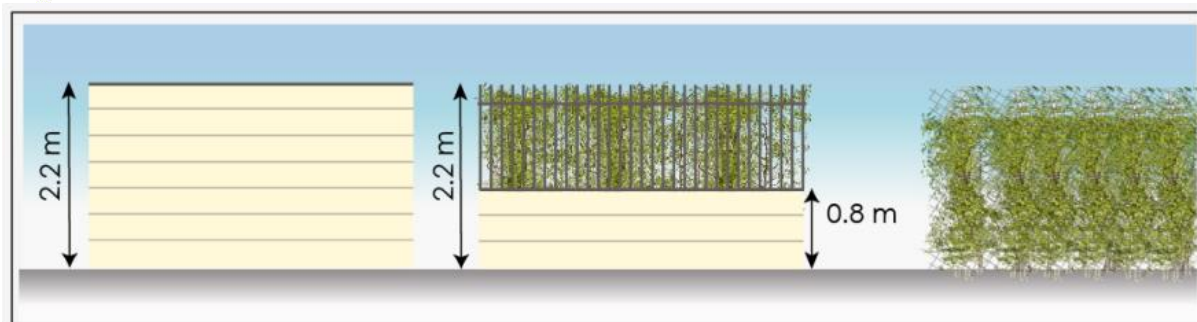
11.6.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU qui seront conservés à la hauteur initiale.

11.6.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.

11.6.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive,
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.



11.6.4 Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales au moins sur la moitié de la hauteur.

11.6.5 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

UA12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

12.4 Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :



Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	Au-delà de 100 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UA13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

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

UA14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UA15 - Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UA16 - Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



ZONE UB

La zone UB est concernée par :

- des enveloppes de zones humides du SAGE des 2 Morin,
- des périmètres de protection des monuments historiques,
- une servitude de protection du cimetière,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la Marne,
- un plan de zonage d'assainissement.
- un périmètre d'éloignement des bâtiments d'élevage répertoriés en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et soumis à l'article L.11.3 du code Rural.

UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UB :

1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement.

1.3 Les constructions à destination d'entrepôt.

1.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.5 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable ne respectant pas les conditions fixées à l'article UB2.1.

1.6 Toute nouvelle construction, tout changement de destination d'usage non agricole nécessitant un permis de construire situés dans un périmètre d'éloignement d'installations agricoles existantes, reporté sur le plan de zonage, sauf dérogation en application de l'article L 111.3 du code Rural .

1.7 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB2.2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.



1.9 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UB2.3 ;

UB2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UB :

2.1 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable à condition qu'il s'agisse de reconstruction à l'identique de constructions existantes après sinistre.

2.2 Dans les zones humides telles que décrites à l'article UB1.7 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.)

2.3 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.

UB3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.



3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 6 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

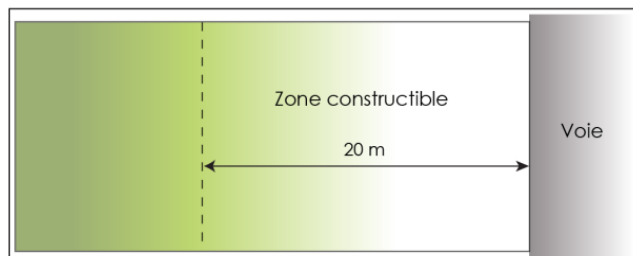
Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

UB5- La superficie minimale des terrains constructibles

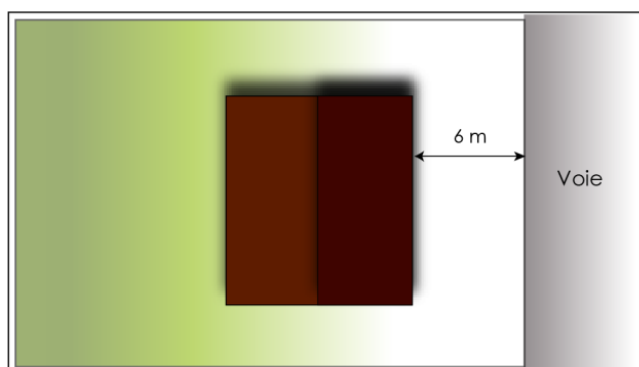
Non règlementé.

**UB6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte.

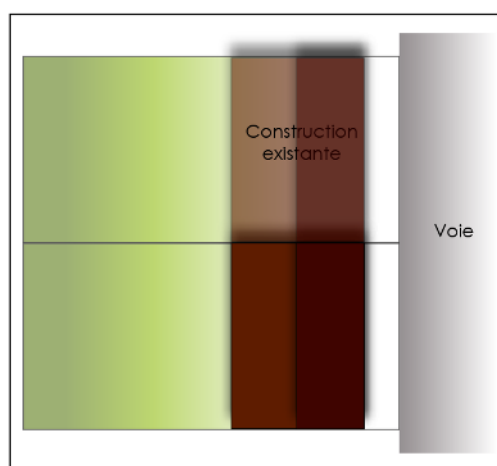


6.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.3 Une construction nouvelle peut s'implanter en retrait ou à l'alignement d'une construction déjà existante, à la date d'approbation du présent PLU, sur la parcelle ou la parcelle riveraine.

6.4 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.



6.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

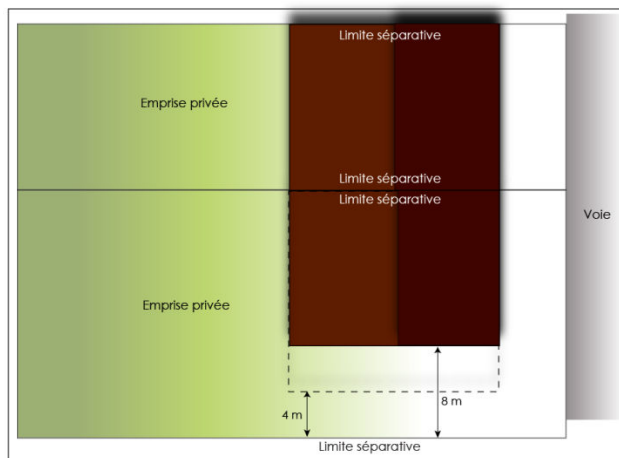
6.6 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.

**UB7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.
- en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant au moins une ouverture.



7.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123.10.1-du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

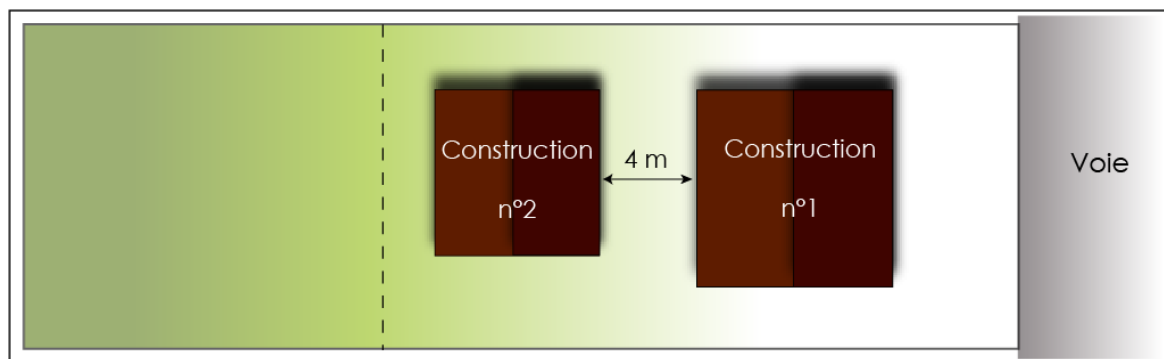
7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante

7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance

7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

UB8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance minimale de 4 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.



8.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1-du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UB9-L'emprise au sol des constructions

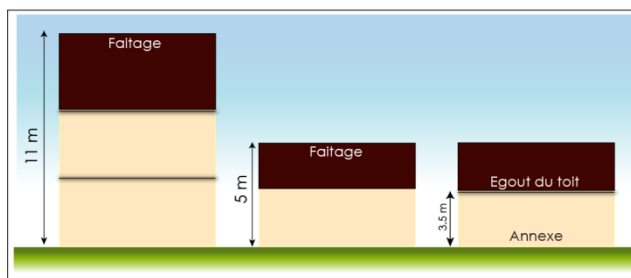
9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Surface de Plancher créée soit inférieure à 20 m².

UB10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.



10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.



- 10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
 - aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
 - aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UB11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1-Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :



- s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
- s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

Pourront être utilisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti ou l'environnement proche tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural permettant de renforcer l'isolation thermique et le caractère durable des constructions.

11.2-Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

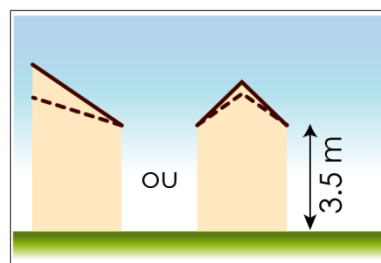
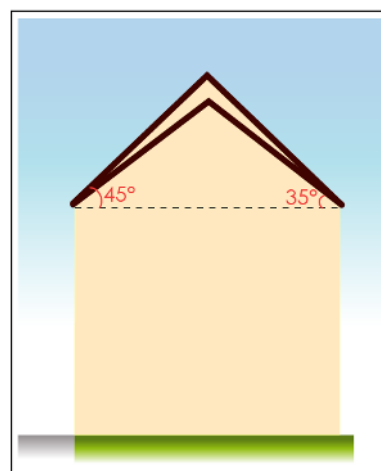
11.2.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.



11.2.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

11.3 Matériaux et coloration

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

11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.

11.4 Volets



Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade. Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.

Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.

Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.

11.5 Clôtures

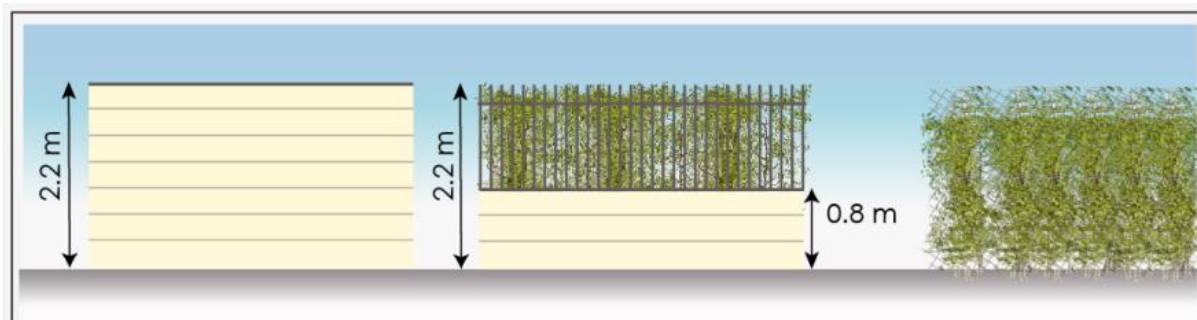
11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.

11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.

11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.



Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés

11.5.4 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

UB12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.



12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

12.4 Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	Au-delà de 100 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.6 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.



UB13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 40% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

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

UB14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UB15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UB16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



ZONE UC

La zone UC est concernée par :

- des enveloppes de zones humides du SAGE des 2 Morin,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la Marne,
- un plan de zonage d'assainissement.

UC1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UC :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.
- 1.2 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4 Les constructions à destination de commerce.
- 1.5 Les constructions à destination d'activité artisanale.
- 1.6 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.7 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable ne respectant pas les conditions fixées à l'article UC2.1.
- 1.8 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2.2 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :
 - tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - l'urbanisation et l'imperméabilisation,
 - les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
 - le remblaiement ou le comblement,
 - l'affouillement ou les exhaussements des sols,
 - la création de puits.
- 1.9 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.
- 1.10 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UC2.3 ;



UC2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UC :

2.1 Les constructions à usage d'habitation en zone inondable à conditions qu'il s'agisse de reconstruction à l'identique de constructions existantes après sinistre.

2.2 Dans les zones humides telles que décrites à l'article UC1.8 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.)

2.3 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.

UC3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 6 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20 m²,
- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

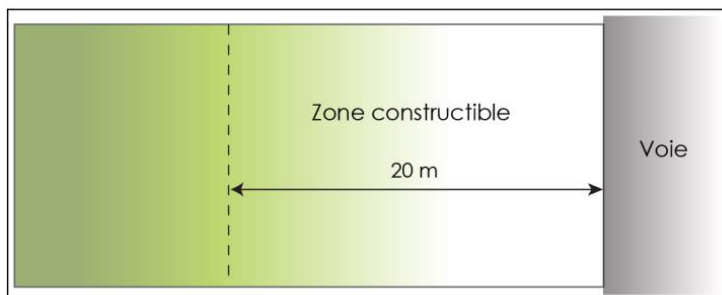
Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

UC5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

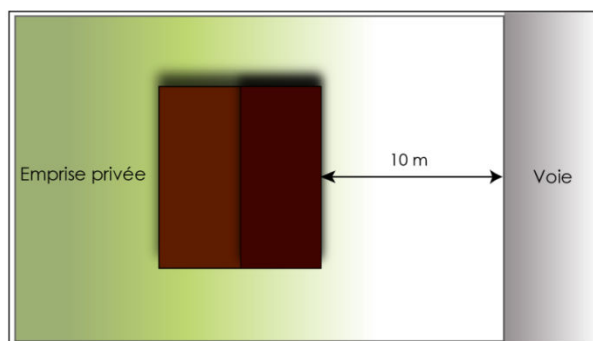
**UC6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



6.2 Les constructions nouvelles

doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 6 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.3 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

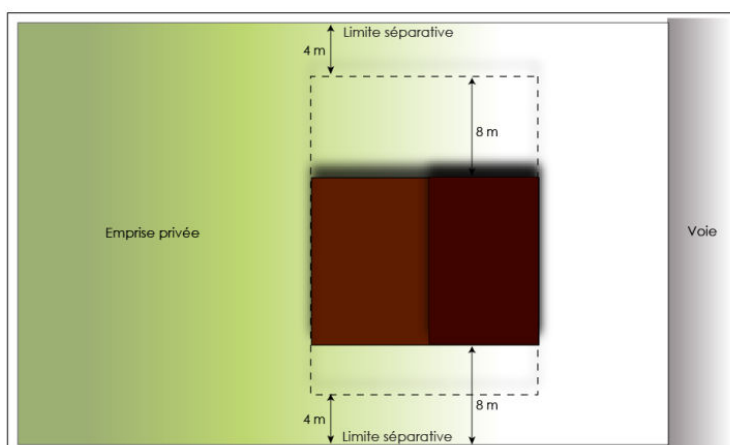
6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

6.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU au-delà de la bande de 20 mètres mesurées depuis la voie de desserte ou l'emprise publique.
- aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.

UC7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant une ouverture.





7.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

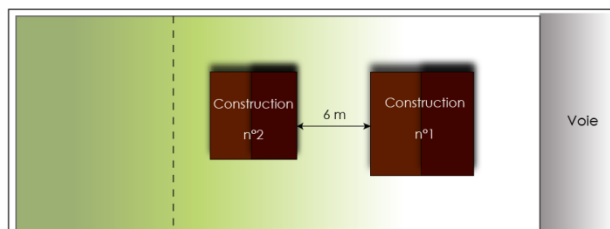
7.4 En cas d'extension de type surélévation celle-ci devra se faire dans l'alignement vertical de la construction existante

7.5 En cas d'extension avec une nouvelle emprise au sol, celle-ci devra se faire dans l'alignement de l'existant dans la mesure que la limite séparative garde la même distance

7.6 L'extension quelle qu'elle soit devra être traitée en harmonie avec la construction principale et existante.

UC8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Une distance minimale de 6 mètres doit être mesurée entre deux constructions non contigües, sur une même unité foncière.



8.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

8.3 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et au cas de la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre.

UC9-L'emprise au sol des constructions

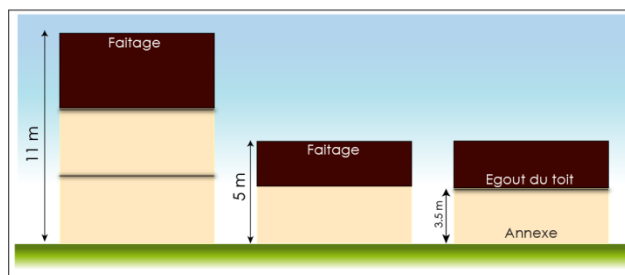
9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- dans le cas d'extensions mesurées de constructions existantes à condition que la Superficie de Plancher créée soit inférieure à 20 m².

**UC10-La hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.



10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.

10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages élevés d'intérêt public, de type édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertzien, transformateur,
- aux constructions existantes de plus de 15 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

UC11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**11.1-Règles générales**

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement



naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée

- les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
- les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - o s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - o s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante

11.2-Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

11.2.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

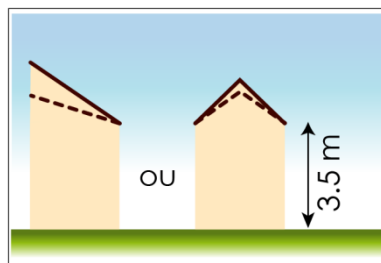
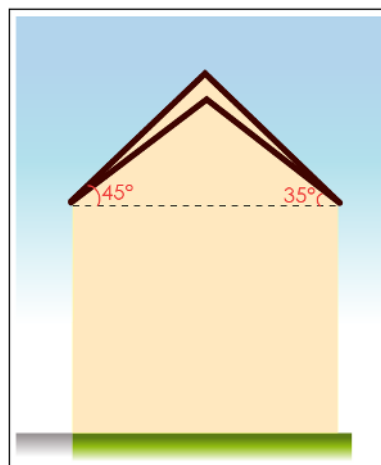
Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans la toiture.

11.2.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)





11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. En cas d'extension ou de réfection partielle, les matériaux de la couverture existante devront être utilisés.

11.3 Matériaux et coloration

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

11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.

11.4 Volets

Les volets battants ou coulissants sont obligatoires en façade sur rue, ~~ils seront à persiennes sur 1/3 supérieur de la façade.~~ Sur les autres façades, les volets pleins sont admis.

Les volets roulants sont autorisés si conjointement des volets battants ou coulissants existent et si leurs coffres sont insérés dans la maçonnerie.

Il n'est pas imposé de volets battants ou coulissants en cas de baie d'une largeur supérieure à 1,80 m.

11.5 Clôtures

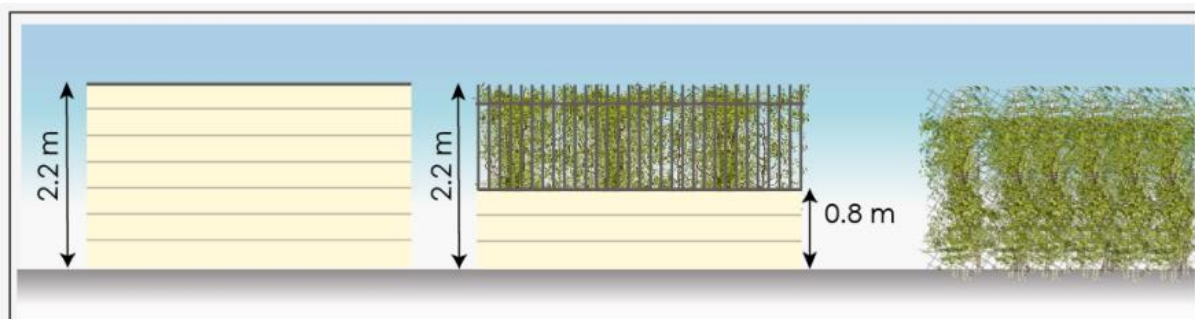
11.5.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.

11.5.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.

11.5.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 m sera toléré.





Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, semi ajourés ou ajourés

11.5.4 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

UC12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

En cas de changement de destination et / ou affectation, prévoir une place de stationnement par logement supplémentaire.

12.4 Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	Au-delà de 100 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.



Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

UC13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 60% de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

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

UC14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UC15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UC16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



ZONE UX

La zone UX est concernée par :

- des enveloppes de zones humides du SAGE des 2 Morin,
- une zone non humide effective identifiée,
- un plan de zonage d'assainissement.

UX1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone UX :

1.1 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.1.

1.3 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article UX2.2.

1.4 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UX2.3 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.5 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.6 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article UX2.4 ;

UX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone UX :

2.1 Les constructions à usage d'habitation à conditions qu'il soit intégré dans la volumétrie d'une construction autorisée et dans la limite de 100 m² de Surface de plancher.

2.2 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.

2.3 Dans les zones humides telles que décrites au UX1.4 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.)

2.4 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.

UX3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 50 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- Etre adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées :

- dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UX4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux****4.1 Alimentation en eau potable**

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

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

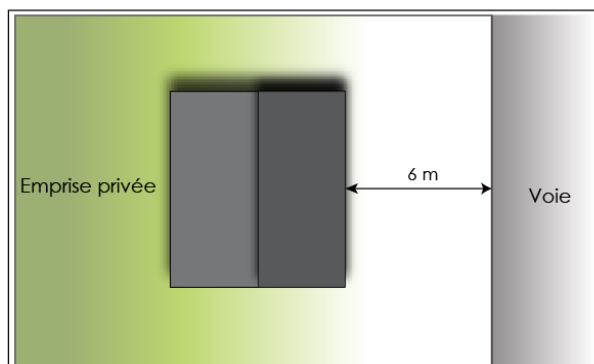
Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités à 1 litre/seconde/hectare, pour une période trentennale, dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

UX5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

**UX6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 3 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

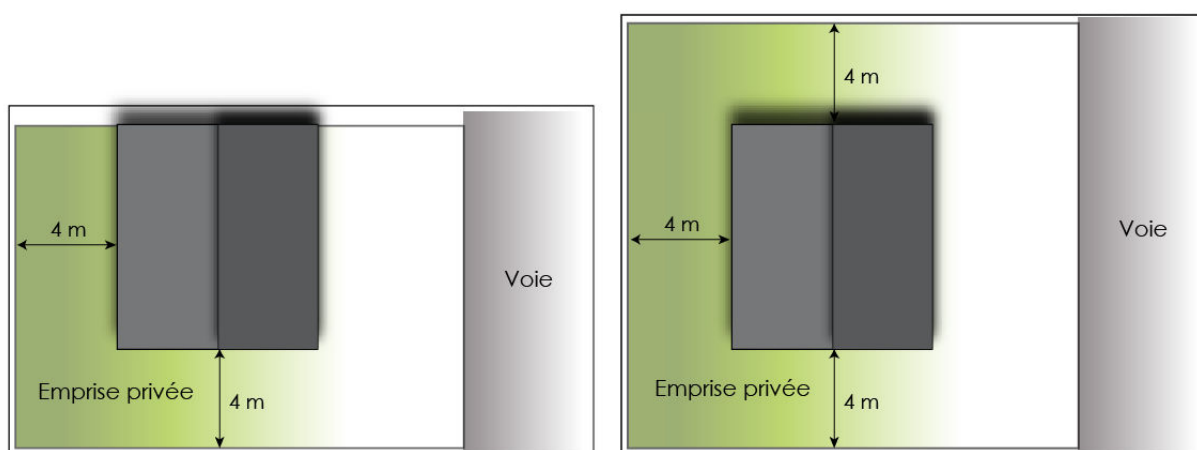
6.4 Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas cette règle pourront cependant être étendue sans se rapprocher de l'alignement.

6.5 Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres minimum de la voie présentant la façade principale du bâtiment et avec un recul de 4 mètres minimum depuis l'autre voie.

UX7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur une limite séparative avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives,
- en retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.



7.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de



4 mètres des limites séparatives communes avec la limite de zone UB.

7.3 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à sur les limites séparatives, de même pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

UX8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UX9-L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.
- aux constructions existantes de plus de 20 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

**UX11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Compte tenu du caractère paysager et patrimonial de la commune, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

11.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.3 Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.

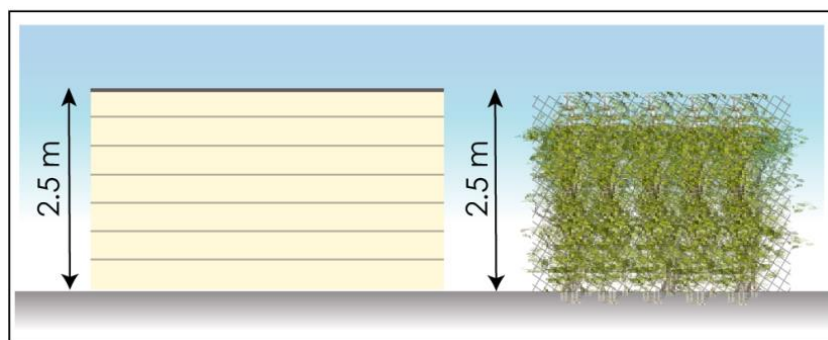
11.4 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

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

11.6 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre elles.

11.7 Les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale.



11.8 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.

11.9 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m.

11.10 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.



11.11 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.

11.12 Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique

UX12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 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.

12.3 Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

12.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

12.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, et d'entrepôt, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 50 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.6 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 25 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.7 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UX13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 5% de l'unité foncière.

13.2 Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

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



UX14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

UX15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

UX16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

La zone N est concernée par :

- des enveloppes de zones humides du SAGE des 2 Morin,
- un Plan des Surfaces Submersibles de la Marne,
- des périmètres d'éloignement des bâtiments d'élevage répertoriés en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et soumis à l'article L.11.3 du code Rural.
- la présence d'aléas forts de retrait gonflement des argiles, des études géotechniques préalables à tout aménagement devront être mises en place.

N1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone N :

1.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.1.

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ;

1.7 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.2.

1.8 Les constructions à destination d'entrepôt ;

1.9 Les constructions et occupations du sol indiquées dans le règlement du PSS (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes), dont les terrains sont concernés par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne, qui figure sur le plan de zonage, ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.3.

1.10 Toutes les nouvelles constructions situées dans le secteur inondable du Petit Morin ne respectant pas les conditions fixées à l'article N2.4.

1.11 Toutes les constructions situées dans la bande de lisière de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares, reportée sur le plan de zonage.

1.12 Toute nouvelle construction, tout changement de destination usage non agricole nécessitant un permis de construire situés dans un périmètre d'éloignement d'installations agricoles existantes, reporté sur le plan de zonage, sauf dérogation en application de l'article L 111.3 du code Rural .



1.13 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article N2.5 portant atteinte à la zone humide identifiée au Sage des 2 Morin effectivement avérées reportée sur le plan de zonage ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,
- la création de puits.

1.13 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

1.14 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article N2.6 ;

N2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone N :

2.1 Les constructions à destination d'activité agricole ou forestière à condition d'être implantées à moins de 50 mètres d'une construction agricole ou forestière existante à la date d'approbation du présent PLU.

2.2 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 édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, 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.

2.3 Les constructions et occupations du sol des terrains concernés par le Plan des Surfaces Submersibles de la Marne qui figure sur le plan de zonage, à condition de respecter la réglementation du PSS (Voir dans les annexes du PLU : Recueil des servitudes).

2.4 Toutes les nouvelles constructions situées dans le secteur inondable du Petit Morin à condition d'être liés à la gestion des eaux et/ou nécessaires à l'implantation d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.5 Dans les zones humides telles que décrites à l'article N1.13 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.)

2.6 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.

2.7 La réalisation de constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2.8 Les ouvrages de transport d'Electricité « HTB », peuvent être créés, modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

La zone Nh correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL) « château de Péreuse » destiné aux services publics ou d'intérêt collectif à caractère sanitaire ou hospitalier existant, les constructions installations y sont admises si elles sont liées à ces destinations et à conditions que les raccordements aux réseaux s'effectuent à partir de ceux existants sur la commune de Signy-Signets.

N3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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.

N4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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



4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

N5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

N6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies de desserte existantes ou à créer et 15 mètres de la RD 407.

6.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

N7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.



N8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N9-L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 5% de la superficie de l'unité foncière. En secteur Nh cette emprise au sol est portée à 25%.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et aux unités foncières ne respectant cette règle à la date d'approbation du PLU.

N10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage pour les bâtiments d'habitation et à 15 mètres pour les autres bâtiments. En secteur Nh cette hauteur est limitée à 12 mètres.

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif et aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

N11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

11.3 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

N12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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



N13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Rappel : Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. « *En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*

- *Des arbres dangereux, chablis ou morts*
- *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
- *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées*
- *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*

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

13.2 Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration avec l'espace naturel.

N14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

N15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

N16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



ZONE A

La zone A est concernée par :

- des enveloppes de zones humides de la Chambre d'agriculture,
- des périmètres d'éloignement des bâtiments d'élevage répertoriés en Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et soumis à l'article L.111.3 du code Rural.
- la présence d'aléas forts de retrait gonflement des argiles, des études géotechniques préalables à tout aménagement devront être mises en place.

A1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone A :

1.1 Les constructions à destination d'habitat ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.1.

1.2 Les constructions à destination d'activité industrielle ;

1.3 Les constructions à destination d'artisanat ;

1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.3.;

1.5 Les constructions à destination de bureau ;

1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions de l'article A2.2 ;

1.7 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.3.

1.8 Toutes les nouvelles constructions situées dans le secteur inondable du Petit Morin ne respectant pas les conditions fixées à l'article A2.4.

1.9 Les constructions et les extensions de construction, ainsi que les remblais, affouillement, exhaussements et les dépôts sauvages de toute nature, dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau ne respectant pas les conditions de l'article A2.5 ;

1.10 Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article A2.7 portant atteinte à la zone humide identifiée par la Chambre d'Agriculture effectivement avérées ou à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m² soit :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation,
- les travaux de curage ou provoquant un tassement ou un ormiérage,
- le remblaiement ou le comblement,
- l'affouillement ou les exhaussements des sols,



- la création de puits.

1.11 Toute nouvelle construction, tout changement de destination usage non agricole nécessitant un permis de construire situés dans un périmètre d'éloignement d'installations agricoles existantes, reporté sur le plan de zonage, sauf dérogation en application de l'article L 111.3 du code Rural .

1.12 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

A2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone A :

2.1 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 150 m² de Superficie de Plancher.

Les extensions des constructions à destination d'habitat, existantes et régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes, dans la limite de 20% de la Superficie de Plancher existante, 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.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection affectant une zone urbaine ou une zone à urbaniser à vocation d'habitat.

2.3 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier de restauration, et de commerce liés à l'activité agricole à condition de s'inscrire dans la volumétrie des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et d'être repérées sur le plan de zonage.

2.4 Toutes les nouvelles constructions situées dans le secteur inondable du Petit Morin à condition d'être liés à la gestion des eaux et/ou nécessaires à l'implantation d'installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2.5 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.

2.6 La réalisation de constructions, ouvrages ou travaux liés aux équipements de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

2.7 Dans les zones humides telles que décrites au A1.10 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.)

2.8 Les ouvrages de transport d'Electricité « HTB », peuvent être créés, modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

A3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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.

A4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.3 Alimentation en eau potable

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

4.4 Assainissement

4.4.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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



4.4.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

A5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

A6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 12 mètres des voies de desserte existantes ou à créer et 15 mètres de la RD 407.

6.2 Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, peuvent s'implanter en respectant un minimum de 6 mètres de recul par rapport aux voies de desserte existantes ou à créer.

6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ou avec un retrait.

A7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives.

7.2 Les extensions des constructions existantes, à la date d'approbation du présent PLU, peuvent s'implanter en respectant un minimum de 4 mètres de recul par rapport aux voies de desserte existantes ou à créer.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

A8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.



A9-L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

A10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres mesurée du terrain naturel au point le plus haut du faîtage.

10.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt public et collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur...

A11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Pour les toutes les constructions

11.1.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) est interdit. Les matériaux bruts tels que le bois, le métal ou la pierre peuvent rester apparents.

11.2 Pour les constructions à destination d'activité agricole ou forestière

11.2.1 Les constructions à destination agricole ou forestière à usage de hangars devront être recouvertes d'un bardage en bois ou en tôle d'aspect bois.

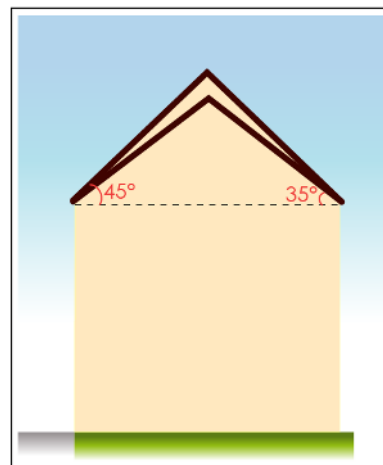
11.2.2 La règle ci-dessus, ne s'applique pas à l'extension des constructions à destination agricole ou forestière, existantes à la date d'approbation du présent PLU.

11.3 Pour les constructions à destination d'habitat

11.3.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

11.3.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35° et 45°, sans débord sur les pignons.

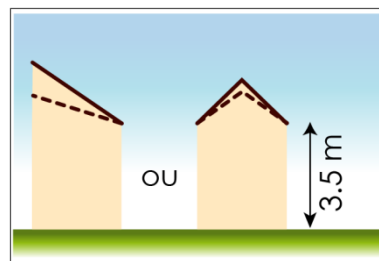
Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.





11.3.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.3.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



11.3.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.3.6 Les toitures des constructions à usage d'habitat doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate. Pour les autres constructions les toitures doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage.

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

11.3.8 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique CAUE 77 et ainsi que les RAL associés située en annexe.

11.3.9 En zone inondable, les clôtures devront être ajourées en maille 20x20.

A12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

A13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. « En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées
- Une forêt publique soumise au régime forestier. »



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

A14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

A15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

A16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE AU

La zone AU est concernée par un plan de zonage d'assainissement.

AU1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone AU :

- 1.1 Les constructions à destination d'activité industrielle.
- 1.2 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôt.
- 1.4 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.5 Les constructions à destination de commerce et de bureau ne respectant pas les conditions de l'article AU 2.1.
- 1.6 Les constructions à destination d'activité artisanale.
- 1.7 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 1.8 Les campings, caravanings, dépôts de caravanes, caravanes isolées et Habitations Légères de Loisirs.

AU2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone AU :

- 2.1 Les constructions à destination de bureau, de commerce, si les nuisances et dangers éventuels peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à la vocation d'habitat de la zone et à condition qu'ils engendrent des besoins en réseaux et en stationnement similaires à ceux d'une habitation.

AU3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1 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.

3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 25 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.4 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales



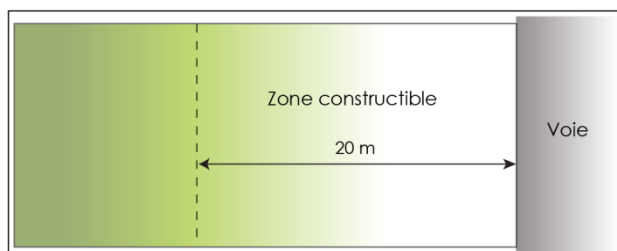
devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

AU5- La superficie minimale des terrains constructibles

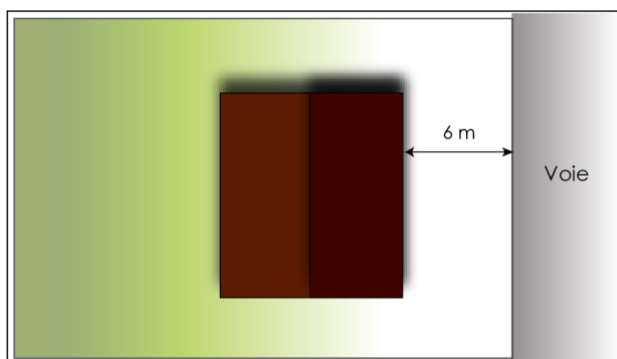
Non réglementé.

AU6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte.



6.2 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer. Ce recul peut être ramené à 4 mètres pour les terrains situés à l'angle de voies pour la voie n'assurant pas l'accès automobile du terrain.



6.3 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

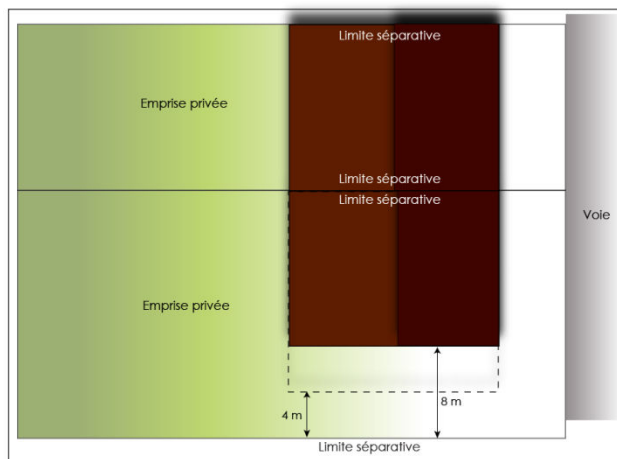
6.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

6.5 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de moins de 20 m² de superficie de plancher et aux piscines.

**AU7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- d'une limite séparative latérale à l'autre,
- sur une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres de l'autre limite séparative latérale
- en retrait des limites avec un minimum de 4 mètres.



7.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

AU8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles

AU 9-L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

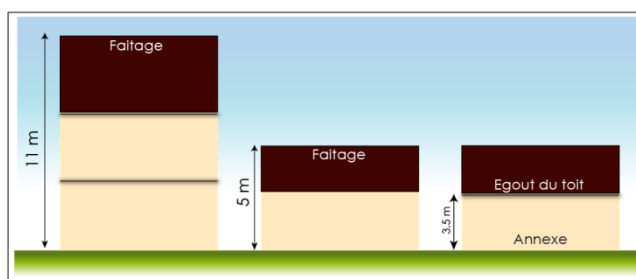
9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, implantées dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, ne doit pas excéder 11 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 Au-delà de la bande constructible de 20 mètres mesurée depuis les voies de desserte, la hauteur des constructions nouvelles en toit à pente, ne doit pas excéder 5 mètres au faitage, mesurés depuis le terrain naturel.

10.3 La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.5 mètres mesurés du terrain naturel à l'égout du toit.





10.4 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AU11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1-Règles générales

11.1.1 Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages, locale ou de la zone ou du secteur.

11.1.2 Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

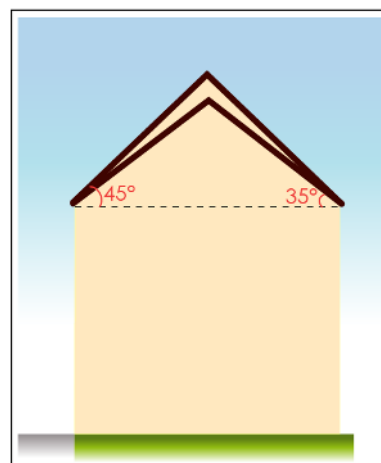
11.1.3 L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

11.1.4 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas :

- d'équipements collectifs,
- de projets d'architecture bioclimatique utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée
- Les vitrines des commerces
- les locaux accessoires non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol,
- les vérandas, serres et piscines
- les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - o les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - o les constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
 - o

11.2-Toitures et ouvertures de toit

11.2.1 Les toitures des constructions doivent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.



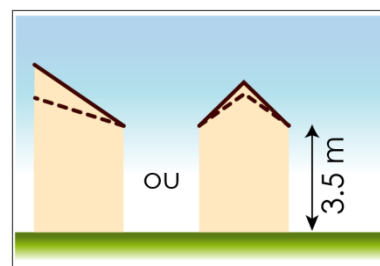


11.2.2 Les toitures des annexes peuvent être composées de deux pentes minimum comprises entre 35 et 45°, sans débord sur les pignons.

Une pente inférieure à 35° est acceptée pour les toitures mono pentes des annexes.

11.2.3 Il n'est pas fixé de règles pour les toitures des vérandas et des verrières sur toiture.

11.2.4 Les toitures des constructions et des annexes (hormis les vérandas et les verrières) doivent être couvertes par des matériaux de teinte et d'aspect similaires à de la tuile vieillie. Est autorisée, sous réserve d'une insertion convenable dans l'environnement bâti, l'implantation en toiture de dispositifs de captage de l'énergie solaire (chauffage, production d'électricité...)



11.2.5 Les toits terrasses sont autorisés à condition qu'ils soient utilisés pour l'aménagement de technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, toiture végétalisée etc.)

11.2.6 Les toitures des constructions doivent être recouvertes avec des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate.

11.3 Matériaux et coloration

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

11.3.2 La coloration des enduits des façades et des menuiseries devra être conforme à la palette chromatique du CAUE et ainsi que les RAL associés située en annexe.

11.4 Clôtures

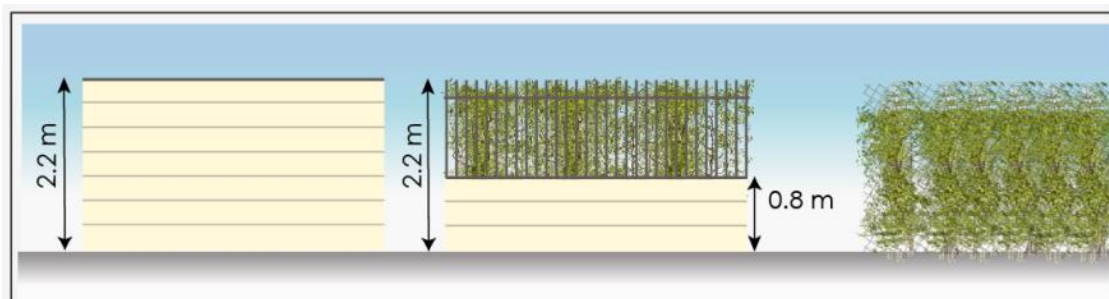
11.4.1 La hauteur des clôtures est limitée à 2.20 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux murs existants à la date d'approbation du PLU.

11.4.2 Les clôtures sur rue peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.

11.4.3 Les clôtures en limites séparatives peuvent être composées soit :

- d'un mur plein en pierres apparentes ou revêtu du même matériau de revêtement extérieur que la construction principale,
- d'un muret de 0.80 mètre surmonté d'une grille à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive.
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.



Les portails et portillons devront être de forme orthogonale : soit pleins, soit constitués de grilles verticales.

AU12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une dimension et une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle, création de nouveaux logements ou de tout changement d'affectation et/ou de destination d'une construction existante, des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat et selon les normes recommandées aux paragraphes ci-après du présent article.

12.3 Pour les constructions à destination d'habitat, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après, avec un minimum de deux places par logement :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 100 m ²	de 100 m ² à moins de 150 m ²	Au-delà de 150 m ² , par tranche de 50 m ²
nombre de places à créer	2	3	1

12.4 Pour les opérations d'aménagement de constructions à destination d'habitations, totalisant plus 500 m² de Superficie de Plancher, il est exigé la réalisation du nombre de places de stationnement suivant, selon la tranche de Superficie de Plancher détaillée dans le tableau ci-après :

Superficie de Plancher	de 0 m ² à moins de 50 m ²	de 50 m ² à moins de 100 m ²	Au-delà de 100 m ² , par tranche de 25 m ²
nombre de places à créer	1	2	1

12.5 Pour les constructions financées par un prêt aidé de l'Etat, ainsi que pour les logements créés dans le cadre de la réhabilitation et du changement de destination



d'un bâtiment existant, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par logement.

12.6 Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé en plus une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements.

Pour les immeubles collectifs d'habitation et de bureaux, l'espace réservé aux vélos (qui peut être constitué de plusieurs emplacements) possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, une superficie représentant 1,5 % de la Superficie de Plancher.

AU13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces verts doivent représenter au minimum 25 % de l'unité foncière. Ces dispositions ne sont pas applicables aux unités foncières ne respectant pas cette règle à la date d'approbation du PLU.

13.2 Les aires de stationnement de plus de 5 places comporteront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 5 places de stationnement.

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

AU14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AU15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AU16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre optique devront être prévus entre la voie et les bâtiments.



ZONE AUX

La zone AUX est concernée par :

- un plan de zonage d'assainissement.

AUX1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone AUX :

- 1.1 Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- 1.2 Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 1.3 Les constructions à usage d'habitation ne respectant pas les conditions fixées à l'article AUX2.1.
- 1.4 Les constructions à destination de commerce ne respectant pas les conditions de l'article AUX2.2.
- 1.5 Les constructions à destination d'installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article AUX2.3.

AUX2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à condition en zone AUX :

- 2.1 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 et liées à l'activité.
- 2.2 Les constructions à destination de commerce à condition que la Surface de plancher n'excède pas 400 m².
- 2.3 Les constructions à 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.

AUX3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1 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.



3.2 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,
- de la nature et de l'intensité du trafic,
- de la destination des constructions et des aménagements.

3.3 Les voies de desserte nouvelles en impasse de plus de 50 mètres linéaire, doivent comporter en leur extrémité une aire de retournement permettant les demi-tours des véhicules de sécurité, d'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

3.5 Les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- être adapté aux constructions desservies,
- avoir 8 m minimum de large,
- si elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.6 Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AUX4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

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

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées

Toutes les eaux usées domestiques ou assimilées à un usage domestique devront être dirigées par des canalisations souterraines vers le réseau d'assainissement collectif existant.

Toute évacuation d'eau usée non traitée dans les fossés, cours d'eau et réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux usées, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...). Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

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

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



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

Pour les installations classées, l'évacuation vers les filières agréées après un traitement adéquat interne à l'établissement doit être la solution privilégiée.

Le rejet vers une station d'épuration ne peut être envisagé que sur la base d'une étude d'impact tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans la station d'épuration collective doit être techniquement faite eu égard aux caractéristiques de l'effluent après prétraitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

4.2.2 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales des constructions nouvelles et du ruissellement des espaces imperméabilisés, devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets limités éventuels vers un émissaire naturel.

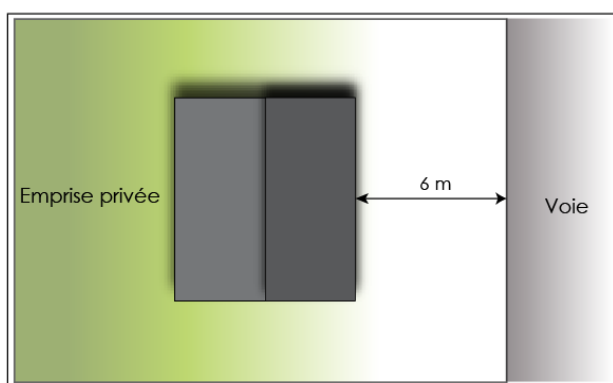
AUX5- La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

AUX6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimal de 6 mètres des voies de desserte existantes ou à créer.

6.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

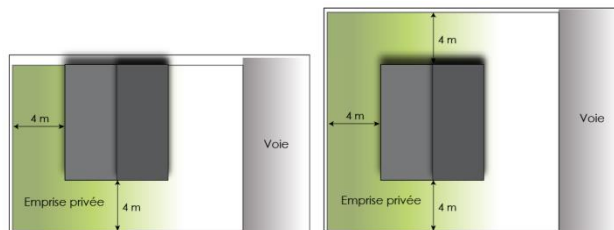


6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

**AUX7-L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit :

- à l'alignement d'une limite séparative latérale et avec un retrait minimum de 4 mètres des autres limites séparatives,
- avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.



7.2 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 chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives.

AUX8-L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

AUX9-L'emprise au sol des constructions

9.1 L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUX10-La hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 20 mètres au faitage ou à l'acrotère, mesurés depuis le terrain naturel.

10.2 Les dispositions de l'article ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques de type antenne, cheminée, élévateur.
- aux constructions existantes de plus de 20 mètres à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent faire l'objet d'extension d'une hauteur équivalente à l'existant.

**AUX11-L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

11.1 L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Contenue tenu du caractère passager du coteau, l'insertion paysagère des aménagements et l'insertion des constructions au relief devront être particulièrement étudiées.

11.2 Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, parements extérieurs, clôtures et dispositions diverses pourront ne pas être imposées en cas d'équipements collectifs, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

11.3 Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs (parking compris) en relation avec les constructions.

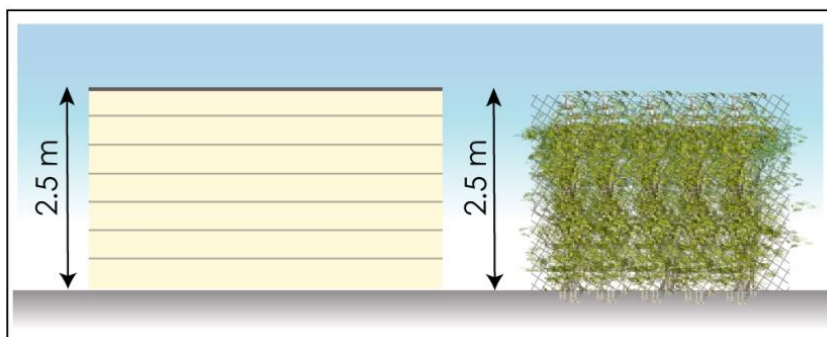
11.4 Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité.

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

11.6 Les matériaux de parement et les peintures extérieurs devront s'harmoniser entre eux.

11.7 Les clôtures, percées de portails et/ou de portillons, peuvent être composée soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage, doublé d'une haie végétale.



11.8 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.

11.9 La hauteur totale des clôtures ne peuvent pas excéder 2.5 m.



11.10 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.

11.11 Les zones de stockage et de dépôt doivent être masquées de la vue depuis la voie publique.

AUX12-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Chaque emplacement de stationnement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour les véhicules motorisés, les stationnements peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

12.2 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.

12.3 Les surfaces nécessaires aux stationnements et aux manœuvres des véhicules lourds en particulier, doivent être prévues en fonction de la nature des activités.

12.4 Pour les constructions à destination de bureau, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

12.5 Pour les constructions à destination d'activité artisanale, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.6 Pour les constructions à destination de commerce, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher du bâtiment construit.

12.7 Le stationnement des deux-roues doit se faire sur les aires réservées à cet effet à raison de 2 m² pour 100m² de surface de plancher du bâtiment construit pour les constructions à destination de commerce, bureau, d'activité artisanale, d'habitat groupé, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

AUX13-Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 Les espaces libres de pleine terre, non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés, et doivent représenter au minimum 10% de l'unité foncière.

13.2- Les aires de stationnement de plus de 3 places comporteront au minimum un



arbre de haute tige par tranche de 3 places de stationnement.

AUX14-Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUX15-Les obligations imposées, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

AUX16-Les obligations imposées, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.



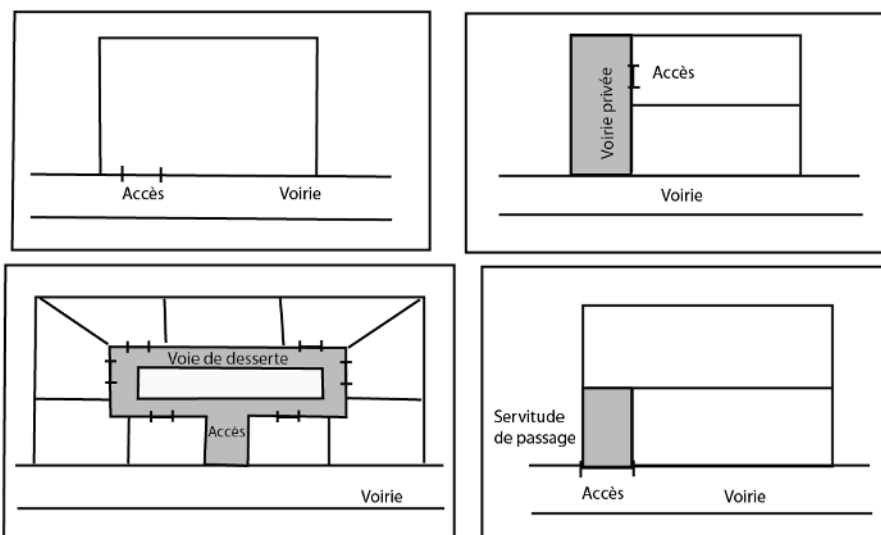
TITRE V - ANNEXES



Lexique des termes employés dans le règlement du plan local d'urbanisme

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Aménagements

Les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme et non pas les « travaux » effectués sur ou dans une construction.

Baie

Toute ouverture fixe ou ouvrant pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue et éclairage et aération.

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à aucune autres destination (industrie, bureau, commerce) mais à un usage tels que : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

**Constructions à destination de commerce :**

Constructions regroupant les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service, dont la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Constructions à destination d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à destination industriel

Constructions destinées à abriter des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Constructions à destination de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Cour commune

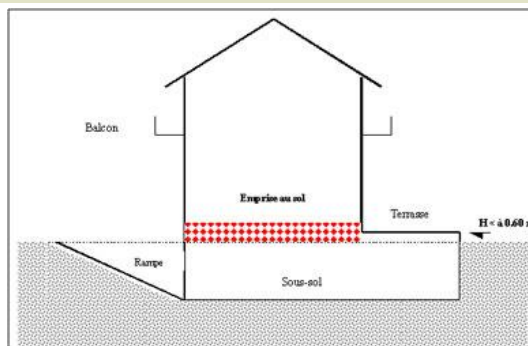
Espace privé de desserte de plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.

Dimension verticale

Limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.



au
ne

Emprise publique

Espace public ouvert à la circulation mais qui n'est pas une voie.

**Equipement d'intérêt collectif**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espace vert

C'est un espace agrémenté de végétaux, d'arbres ou arbustes, ou de minéraux, en pleine terre, perméable, non construit et non destiné au cheminement ou au stationnement de véhicules.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, n'excédant pas cumulativement, au choix :

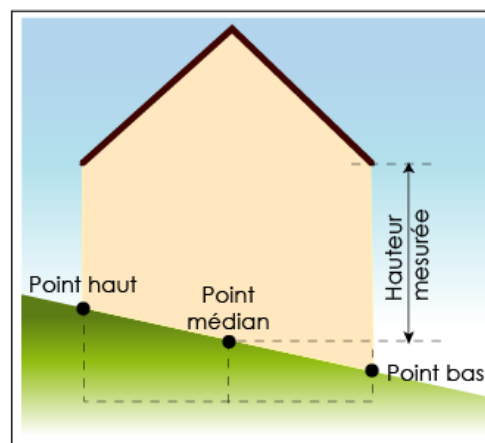
- soit 20 m² de surface de plancher,
- soit 30%, selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol initiale

Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur

Distance mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mât, clôture, ...), hors éléments ponctuels (cheminées, lucarnes, pilastres...), au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point. Cette hauteur est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.

**Limite séparative**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

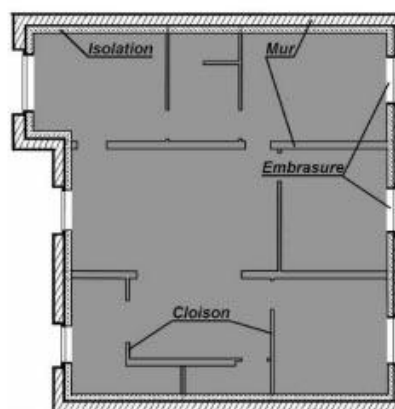


Parties enterrées

Parties de construction qui n'excèdent pas 0,60m au-dessus ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

Surface de plancher

Elle est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Peuvent être déduites de ces surfaces, les surfaces vides et les trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.



Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.



Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

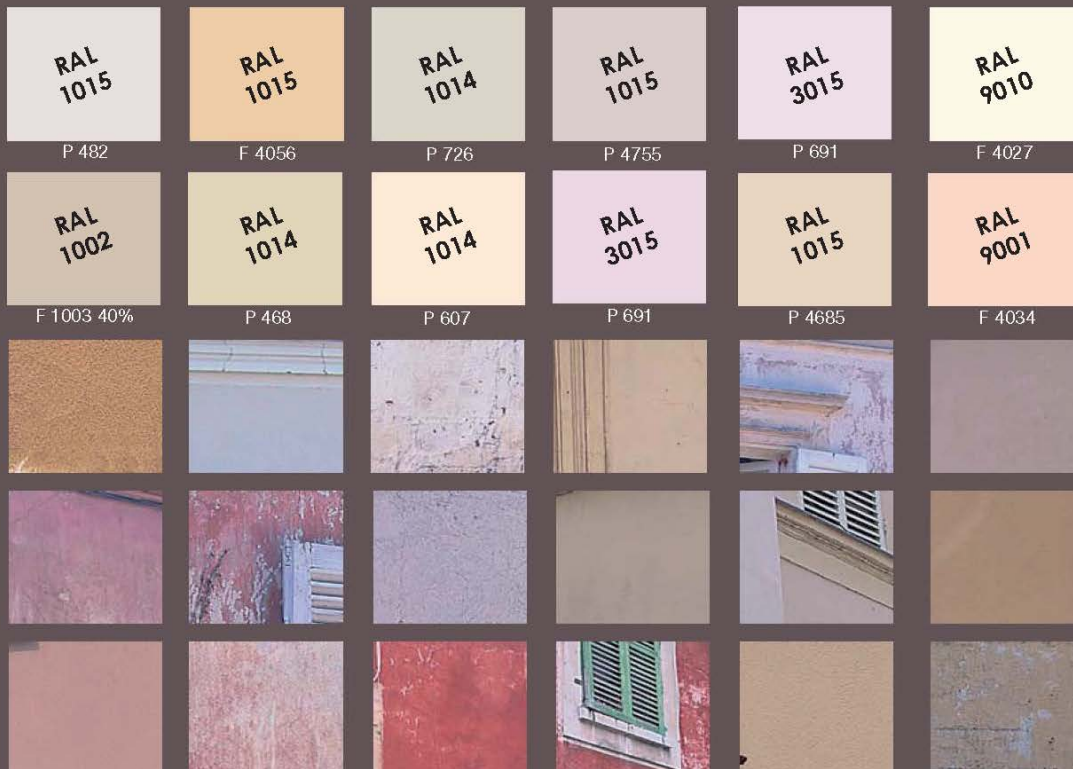
Voie

Espace public ou privé ouvert à la circulation automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.

> 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



Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

- Les fenêtres et portes-fenêtres sont munies de volets battants en bois peint, persiennés à la française (lames épaisses ajourées).
- Les fenêtres et volets doivent être nettement plus claires que les portes d'entrée. Les couleurs suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), gris foncé (RAL 7005/7015/7031/7039), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois ou du vernis, de tradition non locale et du blanc pur (RAL 9003/9010/9016) ou du noir pur trop agressifs.
- Toutes les menuiseries sont posées à neuf (dépose des bâtis anciens) et non en rénovation afin

Liste d'espèces locales recommandées



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

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	

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>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>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>	Sorbie des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	Tourbières	
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i>	Patience crépue		européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Psychrophile : capable de survivre à des températures froides.

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/cbnp/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.