

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

VILLEBÉON

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 16 octobre 2015	prescrite le :
arrêtée le : 3 octobre 2018	arrêtée le :
approuvée le : 9 décembre 2019	approuvée le :
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

VU pour être annexé à la délibération du :
9 décembre 2019

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Marchévaux 77250 ECUELLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	2
Article 3	- Division du territoire en zone et documents annexes.....	3
Article 4	- Adaptations mineures et dérogations	5
Article 5	- Reconstruction à l'identique.....	6
Article 6	- Protection des mares.....	6
Article 7	- Desserte des véhicules incendie	6

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	22
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UE.....	35
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UX.....	41

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone A	53
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone N	63

DEFINITIONS et annexes	69
-------------------------------------	-----------

Annexes II et III : carte des argiles.....	87
---	-----------

Annexe IV : carte des zones humides	89
--	-----------

Annexe V : carte des cavités d'origine non minière	91
---	-----------

*

*

*

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des **articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50** du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VILLEBEON.

Article L112-4 : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Article L111-1 : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article L111-11

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

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

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article R111-1 (version en vigueur au 1er avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par ailleurs :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

2 - Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

Article L151-43 : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L152-7 : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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

Art. R. 151-51 – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

Art. R. 151-52 – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;

- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
- 10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
- 11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
- 12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
- 13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;
- 14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Art. R. 151-53 – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
 - 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
 - 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
 - 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
 - 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
 - 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
 - 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
 - 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
 - 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- 3 -** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
- la zone UB référencée au plan par l'indice UB, elle comprend les secteurs UBa et UBb,
- la zone UE référencée au plan par l'indice UE
- la zone UX référencée au plan par l'indice UX

4 - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone A référéncée au plan par l'indice A
- la zone N référéncée au plan par l'indice N.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

Article L152-3 : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - PROTECTION DES MARES EXISTANTES

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sont protégés au titre du règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle ou agricole). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

ARTICLE 7 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1^{ère} et 2^{ème} familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

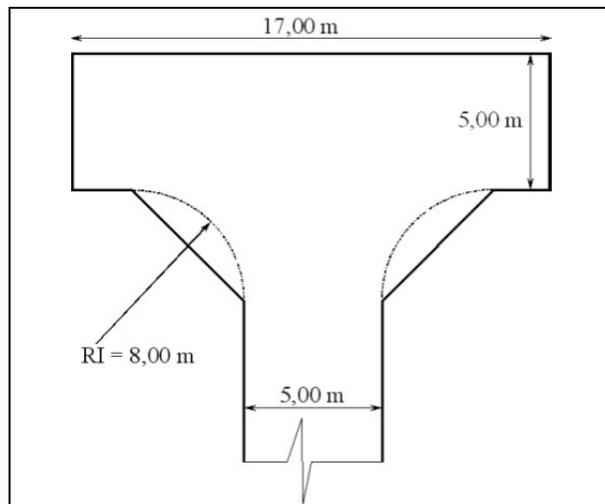
Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie ≥ 60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;
- « T », possédant les caractéristiques suivantes :

Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles est abrogé.



*

* *

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre traditionnel du bourg de Villebéon et du Vieux Passy.
- Zone UB : hameaux et lotissements.
- Zone UE : emprises affectées aux équipements.
- Zone UX : emprises affectées aux activités économiques.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine du bourg de VILLEBEON et du lieu-dit « Vieux Passy », affectée essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément. Elle présente des caractéristiques architecturales et urbaines intéressantes qui devront être maintenues, tout en permettant une évolution du tissu construit.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

Exploitation agricole.

- Pour la destination « habitation » :

Hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier, touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles.

Equipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Bureaux.

*

*

*

SECTION I

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

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : Exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : Commerce de gros.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : Industrie, Entrepôts, Centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.
- Les éoliennes.
- Les installations classées soumises à autorisation (ICPE).

1.2.1 - Destinations et sous-destinations soumises à condition :

- Pour la destination « habitation » : en application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher.

- L'opération de logements projetée rue de Vaux respectera en outre les différentes prescriptions exposées dans les orientations d'aménagement et de programmation, en pages 9 et 10.

- Pour la destination « commerce et activités de service », les activités d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, à condition que :

- . les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle (ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre d'un régime de participations),
- . elles n'engendrent pas de nuisances ni de dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- . les niveaux sonores maximaux soient limités à 55 dB(A) la nuit et à 65 dB(A) le jour),
- . la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 300 m².

1.2.2 - Autres usages et occupations des sols soumis à condition :

- 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 parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originaires.

- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- La reconversion en logements des corps de ferme ou anciens corps de ferme, identifiés sur le plan de zonage, ne pourra pas concerner plus que 300 m² de surface de plancher par site identifié.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

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 parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

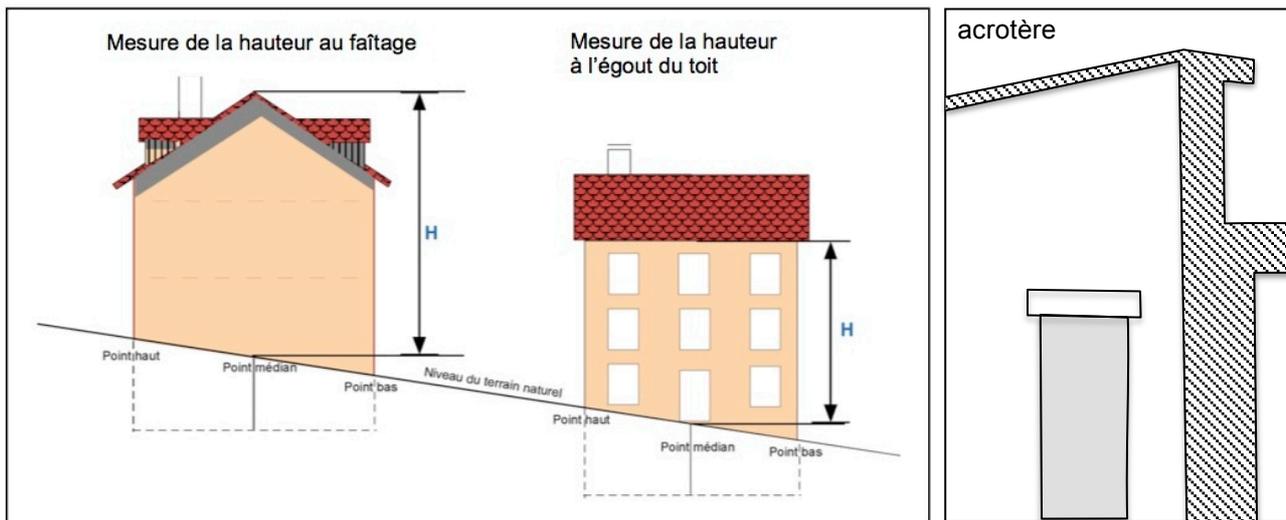
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles et surélévations ne doit pas excéder 11 mètres et le nombre de niveaux habitables ne doit pas excéder 3, soit R + 1 + comble, sous-sol non compris.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne sera pas situé à plus de 0,50 m au-dessus de la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;
 - l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

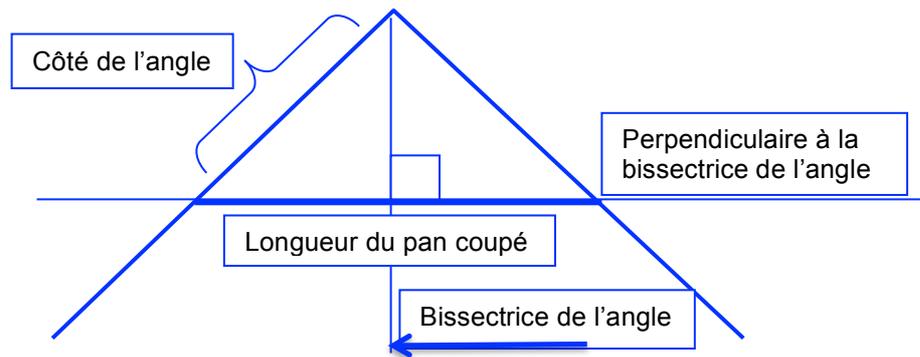
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

Aucune construction n'est admise au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement existant sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Dans cette bande constructible, les constructions devront s'implanter soit au ras de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5 mètres des voies publiques ou privées.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées si des constructions existent sur une ou deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus. Dans ce cas l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à l'une ou l'autre des constructions voisines.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



En outre, un recul du portail sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

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 parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette règle s'apprécie par rapport à chacune des limites séparatives considérées, en regard de chacune des façades situées en vis-à-vis de celles-ci.

Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.

Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions principales, non contiguës, situées sur un même terrain, il sera imposé une distance d'au moins 8 mètres.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Le mur gouttereau des constructions sera plus long que la dimension verticale du bâtiment.

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole.

Toitures :

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

Les toitures non traditionnelles de type Mansart ou à quatre pans sont interdites.

Les faitages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront de préférence installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Les toitures des extensions, des annexes ou des constructions principales doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par de la tuile plate à petit moule (60 à 80 au m²), de ton vieilli. Les tuiles de fabrication moderne seront acceptées dès lors qu'elles présentent des dimensions et une couleur identiques aux tuiles plates, petit moule, de ton vieilli.

Pour les vérandas, aux structures et matériaux modernes, une pente inférieure sera admise. Leurs toitures pourront être composées de matériaux translucides.

La ligne principale de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil pour des motifs de performances énergétiques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.

Les typologies de lucarnes admises sont annexées au règlement (voir ci-dessous). Les châssis des ouvertures de toit doivent être de proportion plus haute que large. Le seuil des lucarnes pourra être de niveau avec le plancher de l'étage.



Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants (de 5° minimum).

Dans le cas de matériaux durables, un matériau de couverture identique à l'existant pourra être accepté. S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être autorisés, si leur installation s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, climatisations, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Elles devront s'inscrire dans le même plan de façade ou de toiture que la construction.

Les toits-terrasses végétalisés sont autorisés sur les constructions de plain-pied.

Parements extérieurs :

Tous les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction (enduit, couleur, chaux ou pierres), selon le schéma de coloration présenté en annexe.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les maçonneries seront recouvertes par des enduits traditionnels, éventuellement à pierre vue mais aux joints enduits à l'arrête.

Les coloris mis en œuvre pour les enduits et peintures de menuiseries seront conformes aux palettes de couleurs présentées en annexe au présent règlement.

Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les encadrements et tableaux enduit en relief des fenêtres et les chaînages en briques existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Les ouvertures seront soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large minimum.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie, ou s'ils sont disposés sous le linteau et sans saillie.

Les volets battants en bois existants seront conservés ou remplacés.

Clôtures :

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

Elles respecteront le caractère général de la rue, et devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs maçonnés et enduits ; de haies vives à dominante d'espèces locales, doublées ou non, côté rue, d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtu est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, supports de portails non compris.

En limite séparative des lots à construire, toutefois, la clôture sera composée de haies végétales, doublées ou non de grillage, à dominante d'espèces locales, dont la liste est annexée au présent règlement.

Les murs de clôture en pierres et en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille. En outre, une seule ouverture, de 4 mètres de large maximum, est autorisée par linéaire de clôture, défini par rapport aux propriétés telles qu'existantes à la date d'approbation du P.L.U. Cette dernière disposition s'applique aussi aux façades sur rue.

Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles ou équivalentes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique devront être enterrées.

Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, bâtiment passif, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Ils ne présenteront pas d'impact visuel. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'une construction principale existante, est prescrite la conservation de tous les éléments caractéristiques de la typologie architecturale du bâtiment considéré, en l'état, et la restitution de ces éléments architecturaux antérieurs, s'ils sont connus.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, dans la limite de 1 mètre et (ou) un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisée, dans la limite de 40 m², pour les constructions qui, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, ont les caractéristiques suivantes :

- la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire que sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la construction fait preuve d'exemplarité environnementale (c'est-à-dire qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° du paragraphe II de l'article Art. R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- il s'agit d'un bâtiment à énergie positive (c'est-à-dire qu'il s'agit d'une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté).

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, par un organisme accrédité. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte des critères requis.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligations de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les thuyas sont interdits.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2,00 m de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 m devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (par le symbole de la légende « éléments de la trame verte et paysagère ») doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 x 2,50 m soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagements compris.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher ;
- au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments accueillant des logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée en cas de réaffectation d'un bâtiment initialement affecté à une activité commerciale.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Constructions à usage artisanal :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

Constructions à usage d'enseignement :

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima :

- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires),
- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 élèves (collèges et lycées),
- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 étudiants (universités et autres).

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, **soit** de telle sorte que les véhicules puissent tourner, afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères, **soit avec un dispositif de collecte aménagé en entrée de l'opération**.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique, sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes

particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent et à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle. Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux, du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

Les techniques alternatives visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'un habitat situé dans les hameaux et écarts, ainsi que dans deux lotissements, dont les caractères principaux sont la discontinuité des espaces construits et la faible densité.

Ces secteurs sont en outre à forte dominante de constructions individuelles, édifiées en règle générale sur des terrains présentant une superficie élevée, mais ils comportent aussi d'anciens bâtiments agricoles qui marquent fortement le paysage construit.

Le règlement vise à maintenir les faibles densités actuelles et les caractéristiques morphologiques des bâtiments, ainsi que la qualité des constructions anciennes ou contemporaines.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UBa, correspondant au hameau de Vauredennes, au lotissement communal de la Chapelle, ainsi qu'à d'autres écarts construits au lieu-dit Passy,
- Le secteur UBb, correspondant au lotissement privé « La Chapelle des Tuiliers ».

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

Exploitation agricole.

- Pour la destination « habitation » :

Hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier, touristique.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Equipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Bureaux.

SECTION I

ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :
Exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Commerce de gros.
Cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Salles d'art et de spectacle.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Industrie.
Entrepôts.
Centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.
- Les éoliennes sur mat.
- Les installations classées soumises à autorisation (ICPE).

1.2.1 - Destinations et sous-destinations soumises à condition :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Pour la destination « habitation » : en application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m² de surface de plancher.

- Pour la destination « commerce et activités de service », les activités d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, à condition que :

- . les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle (ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre d'un régime de participations),
- . elles n'engendrent pas de nuisances ni de dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- . les niveaux sonores maximaux soient limités à 55 dB(A) la nuit et à 65 dB(A) le jour),
- . la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 300 m².

1.2.2 - Autres usages et occupations des sols soumis à condition :

- 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 parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originaires.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

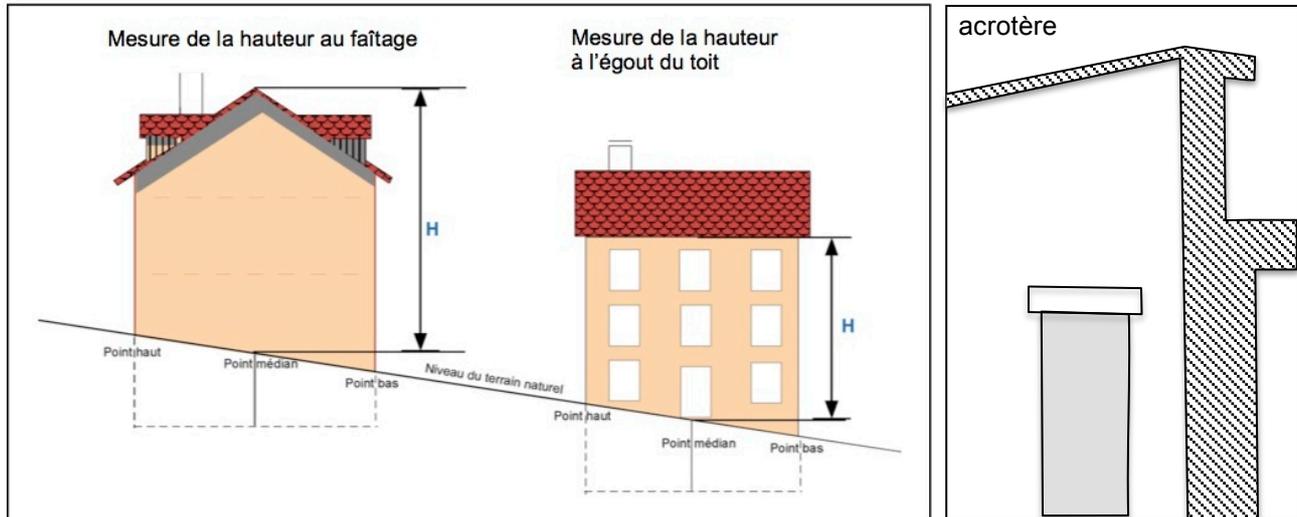
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R + comble, sous-sol non compris.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne sera pas situé à plus de 0,50 m au-dessus de la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction.

Les sous-sols sont autorisés sous réserve des dispositions à prendre au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
 - l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra s'implanter au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement existant sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

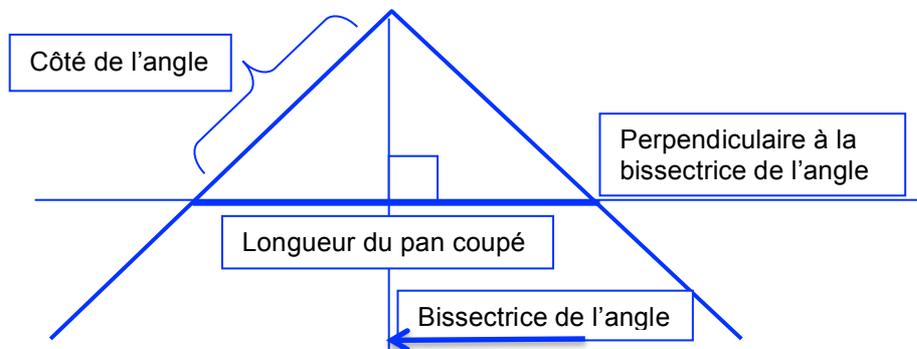
Dans cette bande constructible, les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à :

- 10 mètres en zone UBa,
- 7 mètres en zone UBb.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées si des constructions existent sur une ou deux parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celle imposée ci-dessus. Dans ce cas l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de reculement semblables à l'une ou l'autre des constructions voisines.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, et les constructions d'équipements publics, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

A l'intersection de deux voies et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

A moins qu'elle ne soit édifiée sur limite séparative, toute construction nouvelle doit respecter, par rapport à ladite limite, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'apprécie par rapport à chacune des limites séparatives considérées, en regard de chacune des façades situées en vis-à-vis de celles-ci.

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles. Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Entre deux constructions principales, non contiguës, situées sur un même terrain, il sera imposé une distance d'au moins 8 mètres.

ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades beaucoup plus importantes que les pignons.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole.

Toitures :

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

Les toitures non traditionnelles de type Mansart ou à quatre pans sont interdites.

Les toitures des extensions, des annexes ou des constructions principales doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par de la tuile plate à petit moule (60 à 80 au m²), de ton vieilli. Les tuiles de fabrication moderne seront acceptées dès lors qu'elles présentent des dimensions et une couleur identiques aux tuiles plates, petit moule, de ton vieilli.

Pour les vérandas, aux structures et matériaux modernes, une pente inférieure sera admise. Leurs toitures pourront être composées de matériaux translucides.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil pour des motifs de performances énergétiques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.

Les typologies de lucarnes admises sont annexées au règlement (voir ci-dessous). Les châssis des ouvertures de toit doivent être de proportion plus haute que large. Le seuil des lucarnes pourra être de niveau avec le plancher de l'étage.



Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants (de 5° minimum).

Dans le cas de matériaux durables, un matériau de couverture identique à l'existant pourra être accepté. S'agissant d'annexes, il sera fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ainsi que les éoliennes de pignon pourront être autorisés, si leur installation s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Les éoliennes en pignon doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

En cas d'extension d'une construction existante, les toitures doivent garder le même aspect que celle du corps principal.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, climatisations, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment. Elles devront s'inscrire dans le même plan de façade ou de toiture que la construction.

Parements extérieurs :

Tous les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction (enduit, couleur, chaux ou pierres), selon le schéma de coloration présenté en annexe.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les maçonneries seront recouvertes par des enduits traditionnels, éventuellement à pierre vue mais aux joints enduits à l'arrête.

Les coloris mis en œuvre pour les enduits et peintures de menuiseries seront conformes aux palettes de couleurs présentées en annexe au présent règlement.

Toute architecture typique, archaïque ou étrangère à la région est interdite (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Les encadrements des fenêtres et les chaînages en briques existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

Clôtures :

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

Elles respecteront le caractère général de la rue, et devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs maçonnés et enduits ; de haies vives à dominante d'espèces locales, doublées ou non, côté rue, d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtu est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, supports de portails non compris.

En limite séparative des lots à construire, toutefois, la clôture sera composée de haies végétales, doublées ou non de grillage, à dominante d'espèces locales, dont la liste est annexée au présent règlement.

Les murs de clôture en pierres et en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille. En outre, une seule ouverture, de 4 mètres de large maximum, est autorisée par linéaire de clôture, défini par rapport aux propriétés telles qu'existantes à la date d'approbation du P.L.U. Cette dernière disposition s'applique aussi aux façades sur rue.

Dispositions diverses :

L'aménagement de bâtiments existants à usage artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles ou équivalent seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique devront être enterrées.

Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, bâtiment passif, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Ils ne présenteront pas d'impact visuel. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

A l'occasion de la délivrance d'un permis de construire pour l'aménagement d'une construction principale existante, est prescrite la conservation de tous les éléments caractéristiques de la typologie architecturale du bâtiment considéré, en l'état, et la restitution de ces éléments architecturaux antérieurs, s'ils sont connus.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles, sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, dans la limite de 1 mètre et (ou) un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisée, dans la limite de 40 m², pour les constructions qui, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, ont les caractéristiques suivantes :

- la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire que sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la construction fait preuve d'exemplarité environnementale (c'est-à-dire qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° du paragraphe II de l'article Art. R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- il s'agit d'un bâtiment à énergie positive (c'est-à-dire qu'il s'agit d'une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté).

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, par un organisme accrédité. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte des critères requis.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligations de planter :

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les thuyas sont interdits.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2,00 m de la limite séparative ; une distance minimale de 0,50 m devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (par le symbole de la légende « éléments de la trame verte et paysagère ») doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT

6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 x 2,50 m soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagements compris.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher ;
- au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments accueillant des logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée en cas de réaffectation d'un bâtiment initialement affecté à une activité commerciale.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Constructions à usage artisanal :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher des constructions affectées aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Les techniques alternatives visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois).

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où sont principalement implantés des équipements publics ou collectifs.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

Exploitation agricole.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles.

Equipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Bureaux.

*

*

*

SECTION I

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

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :
Exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation » :
Logement.
Hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Commerce de gros.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier et touristique.
Cinéma.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Industrie.
Entrepôts.
Centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdits :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.

1.2.1 - Usages et occupations des sols soumis à condition :

- Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Il n'est pas fixé de règle.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ainsi que les éoliennes de pignon pourront être autorisés, si leur installation s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

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

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (par le symbole de la légende « éléments de la trame verte et paysagère ») doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

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

Constructions à usage d'enseignement :

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima :

- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires),
- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 élèves (collèges et lycées),
- une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 étudiants (universités et autres).

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Les techniques alternatives visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone située au nord d bourg, le long de la RD 225 occupée par différentes activités.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition :**

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles.

Équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Industrie.

*

*

*

SECTION I

ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :
Exploitation agricole.
Exploitation forestière.
- Pour la destination « habitation » :
Hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Commerce de gros.
Hébergement hôtelier, touristique.
Cinéma.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdites :

- Les stockages d'ordures ménagères, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.

1.2.1 - Destinations et sous-destinations soumises à condition :

- Pour la destination « commerce et activités de service », les activités d'artisanat et commerce de détail sont autorisées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour la destination « habitation », les constructions à usage de logement sont autorisées, si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
 - . Les constructions à usage de bureaux et d'entrepôts sont autorisées, si elles sont le complément normal d'une activité existante dans la zone.
 - . Les constructions industrielles sont autorisées, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

1.2.2 - Autres usages et occupations des sols soumis à condition :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.

Dans l'ensemble de la zone, les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

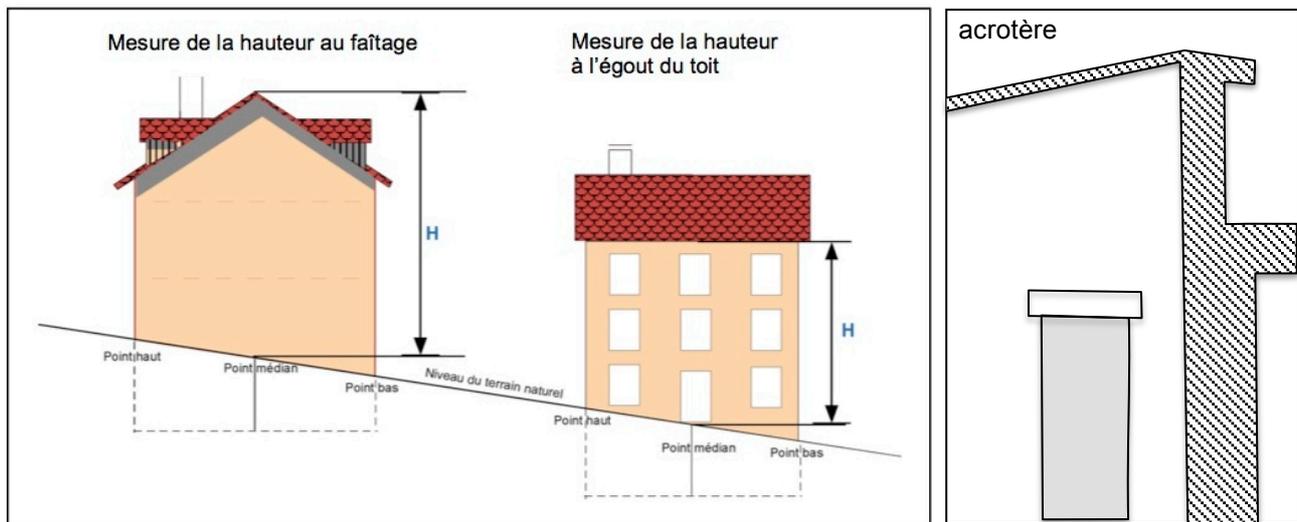
3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 30 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne sera pas situé à plus de 0,50 m au-dessus de la cote la plus élevée du terrain naturel d'assiette de la construction.



- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1 ;
 - l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées au moins égale à 10 mètres.

Pour l'implantation de poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport à l'alignement des voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent être implantée soit sur les limites séparatives, soit en observant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, aux changements de destination et extensions dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UX.1.

ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures :

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ainsi que les éoliennes de pignon pourront être autorisés, si leur installation s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches ventilation, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Les toits-terrasses végétalisés sont autorisés sur les constructions de plain-pied.

Parements extérieurs :

Tous les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées.

Clôtures :

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

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, ladite propriété devra être entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture, composée de préférence d'une haie plantée, sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

La hauteur totale de la clôture sera comprise entre 1,50 et 2 mètres, supports de portails non compris.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles ou équivalentes seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique devront être enterrées.

Clauses particulières :

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, bâtiment passif, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, dans la limite de 1 mètre et (ou) un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisée, dans la limite de 40 m², pour les constructions qui, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, ont les caractéristiques suivantes :

- la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire que sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la construction fait preuve d'exemplarité environnementale (c'est-à-dire qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° du paragraphe II de l'article Art. R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- il s'agit d'un bâtiment à énergie positive (c'est-à-dire qu'il s'agit d'une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté).

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, par un organisme accrédité. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte des critères requis.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Obligations de planter :

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Ces plantations devront toutefois être réalisées de manière à ne pas gêner la visibilité au débouché du carrefour sur la RD 225.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 75 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de 2,00 m de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm x 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT

6.1- Principes :

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §6.2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées à 20 % de la surface de plancher de constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements dans ces constructions restent inchangés.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs et seront conçues pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à compter de l'alignement ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique notoire.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 6 x 2,50 m soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagements compris.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.

6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser :

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé au moins :

- deux places de stationnement non couvertes par logement d'une superficie inférieure ou égale à 100 m² de surface de plancher ;
- au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire sera imposée.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments accueillant des logements collectifs, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau ou commerce n'excède pas 50 m² dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface nette de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Toutefois, aucune place de stationnement ne sera exigée en cas de réaffectation d'un bâtiment initialement affecté à une activité commerciale.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Constructions à usage artisanal ou d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être égale à :

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de salle de restaurant, de salle de spectacle, de jeux, de dancing, etc.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Le long de la D 225, toute sortie est interdite.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Les techniques alternatives visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensembles, telles que lotissements ou habitats groupés, la desserte téléphonique sera enterrée ; les travaux seront à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones qui sont les suivantes :

- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

La valeur agricole de terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A comporte un secteur Aa, de taille et de capacité d'accueil limitées, d'une superficie de 1,23 ha (dont 0,75 ha hors cimetière et château d'eau). **Ce secteur est destiné à la relocalisation des locaux et des activités actuellement implantés au Taillis de la Joie (association du 115 du Particulier).**

L'objectif de la Commune est d'y permettre la construction, dans la limite de 900 mètres carrés d'emprise au sol, de : un hangar, un stockage de denrées alimentaires, des chalets mobiles et un bâtiment pour loger 15 personnes.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des éléments de paysage y ont été identifiés, qui présentent un intérêt paysager à préserver.

Cette zone comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition dans la zone A, hors secteur Aa :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

*

* *

SECTION I

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

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites dans la zone A hors secteur Aa :

- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Commerce de gros.
Cinéma.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Industrie.
Entrepôt.
Centre congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdites dans la zone A hors secteur Aa :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.
- Le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Toute **urbanisation** est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées des massifs forestiers de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- **L'implantation des équipements de production photovoltaïque au sol.**

1.2.1 - Destinations et sous-destinations soumises à condition dans la zone A hors secteur Aa :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : les exploitations forestières seront autorisées, sous condition qu'il n'y ait pas de défrichement.

- Pour la destination « habitation » : les constructions destinées au logement et à l'hébergement des exploitants ruraux et aux ouvriers agricoles sont admises, à condition :
 - . qu'elles s'implantent à **proximité** des bâtiments principaux d'exploitation,
 - . qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite globale de 40 m² de plancher par propriété, réalisés dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier, touristique.
- Ces activités seront autorisées uniquement par réaménagement des bâtiments existants, et à condition :
 - . qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- . qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- . que les besoins en infrastructure de voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle (ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre d'un régime de participations),
- . qu'elles n'engendrent pas de nuisances ni de dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- . que les niveaux sonores maximaux soient limités à 55 dB(A) la nuit et à 65 dB(A) le jour,
- . que la surface de plancher consacrée à cet usage n'excèdera pas 300 m².

~~Pour des activités à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique, pourront être autorisés les aménagements et extensions, ainsi que leurs annexes, dans la limite globale de 40 m² d'emprise au sol par propriété, réalisés dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.~~

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles.
Equipements sportifs.
Autres équipements recevant du public.

Ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être exceptionnellement autorisées, à condition :

- . qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées,
- . qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité des zones agglomérées,
- . qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages,
- . qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

1.2.2 - Autres usages et occupations des sols soumis à condition dans la zone A hors secteur Aa :

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées à condition qu'elles s'implantent en continuité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager, bâti ou non bâti, identifié et localisé sur le document graphique (par le symbole de la légende « éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme - Loi Paysage ») en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originaires.
- Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Article R.111-4 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau (même dans le cas de cours d'eau intermittents, tel le Dardou).
- Les installations et dépôts classés ou non au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 s'ils sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou en constituent le complément.
- L'installation de nouvelles exploitations agricoles sera autorisée si elle est liée à la valorisation d'au moins une SMA (surface minimale d'assujettissement).

1.2.3 - Dans le secteur Aa exclusivement, et dans la limite globale maximale de 900 m2 d'emprise au sol :

- Pour la destination « **habitation** » y compris sous la forme d'**Habitat Léger de Loisirs : logement et hébergement**.
- Pour la destination « **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : **entrepôt et bureau**.
- Sous les conditions suivantes :
 - être compatible avec la capacité effective de la voirie et des réseaux divers (ou avec leur capacité future en cas de mise en œuvre d'un régime de participations),
 - satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m3, existante ou à la charge du demandeur),
 - ne pas engendrer de nuisances ni de dangers, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
 - assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

- Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, dans le secteur Aa, l'emprise au sol **cumulée** des constructions de toutes natures ne pourra excéder **900 m²**.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur de la dalle du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,20 mètre par rapport au sol naturel.

Pour les bâtiments d'exploitation agricoles, la hauteur totale, mesurée jusqu'au faîtage, n'excédera pas 12 mètres par rapport au sol naturel.

En cas d'extension, on se limitera à la hauteur maximale du bâtiment existant.

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder 2, soit R + comble, et 10 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à ladite limite.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. La transformation et l'aménagement des constructions existantes devront en respecter le caractère architectural.

Les coloris mis en œuvre pour les enduits et peintures de menuiseries seront conformes aux palettes de couleurs présentées en annexe au présent règlement.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole.

Toitures :

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

Les toitures des extensions, des annexes ou des constructions principales doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par de la tuile plate à petit moule (60 à 80 au m²), de ton vieilli. Les tuiles de fabrication moderne seront acceptées dès lors qu'elles présentent des dimensions et une couleur identiques aux tuiles plates, petit moule, de ton vieilli.

Pour les vérandas, aux structures et matériaux modernes, une pente inférieure sera admise. Leurs toitures pourront être composées de matériaux translucides.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants, soit par des ouvertures en pignons.

Les typologies de lucarnes admises sont annexées au règlement (voir ci-dessous). Les châssis des ouvertures de toit doivent être de proportion plus haute que large. Le seuil des lucarnes pourra être de niveau avec le plancher de l'étage.



Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un ou deux versants (de 5° minimum).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, ainsi que les éoliennes de pignon pourront être autorisés, si leur installation s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Les éoliennes en pignon doivent respecter une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Parements extérieurs :

Tous les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction (enduit, couleur, chaux ou pierres).

Les maisons en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de murs maçonnés et enduits ; de haies vives à dominante d'espèces locales (dont la liste est annexée au présent règlement) doublées de grillage, de haies doublées ou non, côté rue, d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale.

Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. L'emploi de plaques de béton non revêtu est prohibé en bordure des voies. La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres, supports de portails non compris.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation industrielle classée ou non, ou d'un dépôt en plein air ou couvert, d'un terrain aménagé de camping, de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs, ladite

propriété devra être entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur toutes ses limites séparatives. La clôture sera conçue de telle manière qu'elle assure un écran visuel efficace.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

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

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Ils ne présenteront pas d'impact visuel. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Au titre de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement de la hauteur maximale est autorisée, dans la limite de 1 mètre et (ou) un dépassement de l'emprise au sol maximale est autorisée, dans la limite de 40 m², pour les constructions qui, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant, ont les caractéristiques suivantes :

- la construction fait preuve d'exemplarité énergétique (c'est-à-dire que sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la construction fait preuve d'exemplarité environnementale (c'est-à-dire qu'elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° du paragraphe II de l'article Art. R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation) ;
- il s'agit d'un bâtiment à énergie positive (c'est-à-dire qu'il s'agit d'une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté).

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document attestant qu'il a pris en compte les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des articles L. 115-27 à L. 115-32 du code de la consommation, par un organisme accrédité. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte des critères requis.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (par le symbole de la légende « éléments de la trame verte et paysagère ») doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

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

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Les techniques alternatives qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

*

* *

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

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

Cette zone comporte des secteurs humides de classe 3 (voir annexe IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

La zone N est soumise à des risques liés à la présence de cavités souterraines abandonnées (il s'agit de d'anciennes carrières) : voir carte en annexe V.

• **Destinations et sous-destinations autorisées sans condition :**

- | |
|--|
| <p>- Pour la destination exploitation agricole et forestière :</p> <p>Exploitation forestière.</p> |
|--|

*

*

*

SECTION I

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

1.1.1 - Destinations et sous-destinations interdites :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :
Exploitation agricole.
- Pour la destination « habitation » :
Logement.
Hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :
Artisanat et commerce de détail.
Restauration.
Commerce de gros.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Hébergement hôtelier, touristique.
Cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
Salles d'art et de spectacles.
Equipements sportifs.
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :
Industrie.
Entrepôt.
Bureau.
Centre congrès et d'exposition.

1.1.2 - Autres usages et occupations des sols interdites :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire et/ou non roulants, résidus urbains.
- Le comblement de puits, mares fossés, rus et zones humides.
- Le stationnement des caravanes et mobile homes.
- Toute **urbanisation** est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières boisées des massifs forestiers de plus de 100 ha, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.
- **L'implantation des équipements de production photovoltaïque au sol.**

1.2 - Sont soumis à conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau (même dans le cas de cours d'eau intermittents, tel le Dardou).

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions ou installations indispensables à la gestion forestière.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Il n'est pas fixé de règle.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole.

Toitures :

Il n'est pas fixé de règle.

Parements extérieurs :

Il n'est pas fixé de règle.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de grillage doublé intérieurement ou extérieurement de haies vives.
Les thuyas sont interdits.

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies vives à dominante d'essences locales.

Dispositions diverses :

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisations, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Ils ne présenteront pas d'impact visuel. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Il n'est pas fixé de règle.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les sous-sols seront interdits, si le caractère éventuellement inondable ou instable du terrain n'est pas adapté à leur réalisation.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Plantations

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Il n'est pas fixé de règle.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il est conseillé de mettre en place des clôtures perméables à la petite faune. Si les clôtures sont maçonnées, il convient de réaliser des ouvertures de 15 cm X 15 cm au niveau du sol tous les 5 m. En alternative, il est suggéré de limiter le soubassement maçonné des clôtures à 50 cm.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner afin de permettre notamment l'enlèvement des ordures ménagères.

En matière de collecte des déchets, sont applicables les dispositions retenues par l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie publique sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du

trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

a) Eaux usées :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière :

- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le service compétent ;
- à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

L'utilisation de dispositifs de type « Filtre à sable vertical (ou horizontal) drainé » ou « Filtre à massif de zéolite » (voir annexes au règlement) est recommandée, en raison de la nature argileuse du terrain.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, sera soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

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

b) 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 de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Les techniques alternatives qui peuvent être employées sont notamment des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants, conformément au SDAGE.

Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

3 – Autres réseaux :

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, numérique, et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

DEFINITIONS ET ANNEXES

1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24/03/14 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. Les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

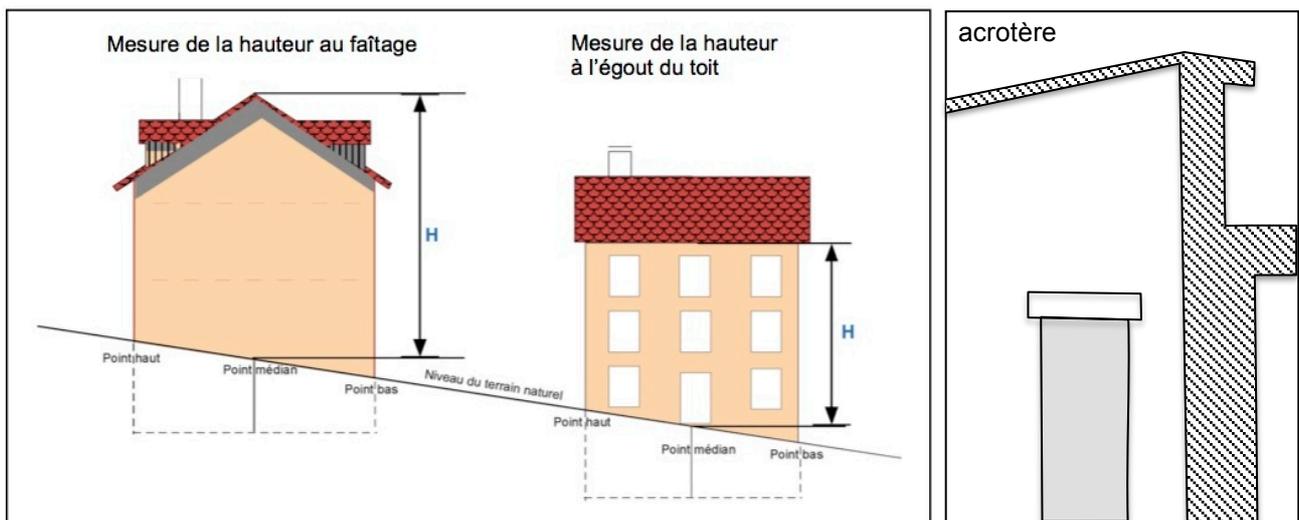
Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

6 – HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîçage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



7 - LIMITES SEPARATIVES

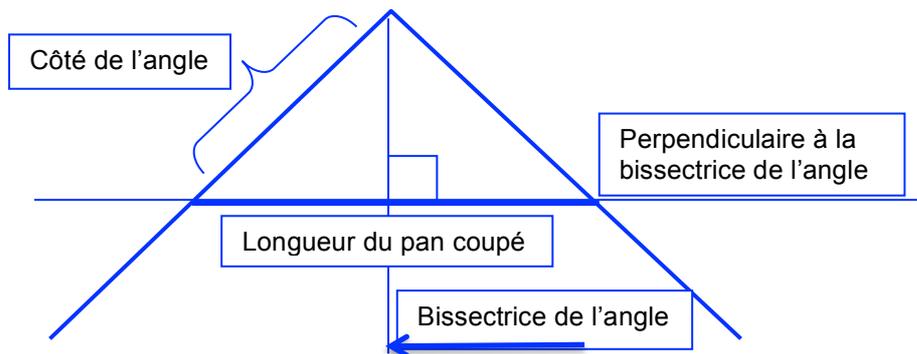
Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

9 – PAN COUPE

Pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



10 – TYPOLOGIES DE LUCARNES AUTORISEES

Pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies, les côtés de cet angle n'étant pas inférieurs à 5 mètres.



11 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

ANNEXE I
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE
P.L.U.

Article L424-1
Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

*

* * *

Les textes du règlement national d'urbanisme

Article L111-1

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

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

Article R111-20

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

Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22

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

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

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

Article R111-24

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

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

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R111-26

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

Article R111-27

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

*

*

*

PARTICIPATIONS

ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

*1° a) Abrogé
b) Abrogé
c) Abrogé
d) Abrogé
e) Abrogé*

*2° a) Abrogé ;
b) Abrogé
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.*

ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

ARTICLE L.332-9

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de **projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

*

* *

LA TAXE D'AMENAGEMENT

ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de

construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

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

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

*

* *

Pour information NORMES MINIMALES HLM			
type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m ²	27 m ²
T 2	2	46m ²	41m ²
T 3	3	60m ²	54m ²
T 4	4	73m ²	66m ²
T 5	5	88m ²	79m ²
T 6	6	99m ²	89m ²
T 7	7	114m ²	103m ²

JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

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

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la

petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

ANNEXE II COMMENT CONSTRUIRE SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

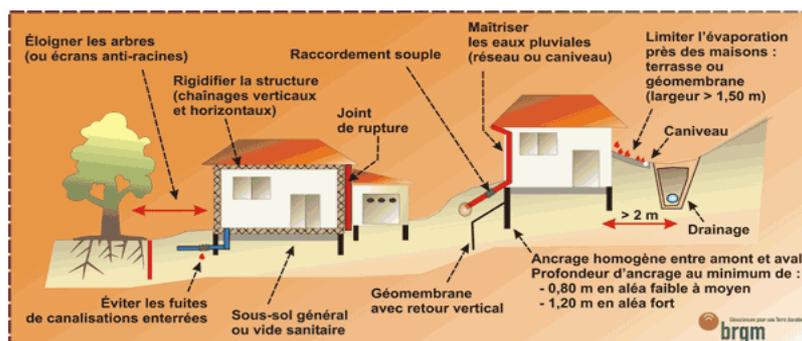
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



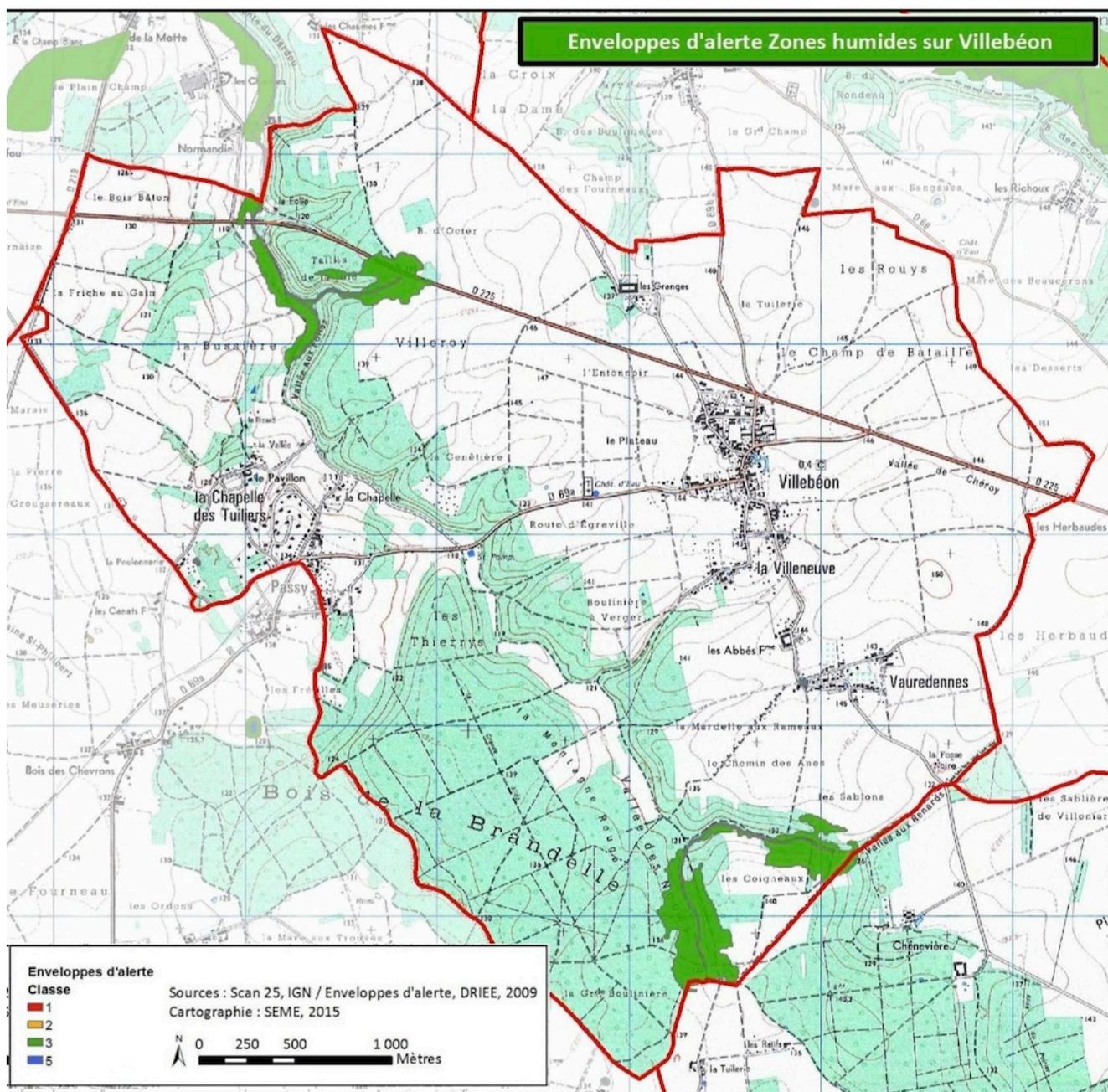
ANNEXE III
CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)



CARTE D'ALERTE DES ENVELOPPES DE ZONES HUMIDES DE CLASSE 1, 2, 3 et 5

Source : Seine et Marne Environnement



*

* *

ANNEXE V
CARTE DES CAVITES SOUTERRAINES ABANDONNEES D'ORIGINE NON MINIERE

Source : GEORISQUES (<http://www.georisques.gouv.fr>)



Annexe 12 : Liste des espèces végétales préconisées

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

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

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>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<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 pyraster</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>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne en 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		
<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

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais	Prairies	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

Annexe 13 : Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	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.
<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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<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.) Kerguelen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>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.
<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.

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<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) Kerguélen	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.
<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.

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<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> Poir.	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.