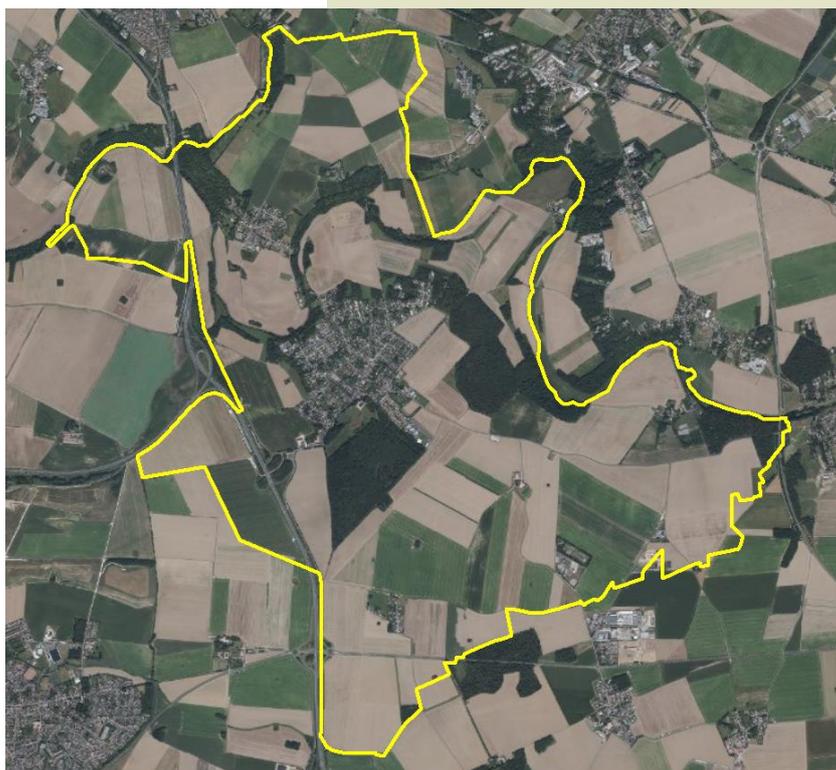


Mairie de Évry-Grégy-sur-Yerres,
20 bis allée du château,
77166 Évry-Grégy-sur-Yerres.

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EVRY-GREGY-SUR-YERRES REGLEMENT DU PLU



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date
du :XX/XX/2024*

Le Maire

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE UA	14
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	14
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	15
ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE	15
ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	17
ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.	17
ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	18
ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL.....	19
ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR.....	20
ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT	22
ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES	23
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	23
ZONE UB.....	24
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	24
ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	25
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	25
ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE.....	25
ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	26
ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	27
ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.	27
ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL.....	29
ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR	30
ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT	32
ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES.....	33
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	34
ZONE UF.....	35
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	35
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	36
ARTICLE UF3 : ACCES ET VOIRIE.....	36
ARTICLE UF4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	37
ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	38
ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	38
ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	40
ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL	40
ARTICLE UF10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	40
ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR	41
ARTICLE UF12 : STATIONNEMENT	43
ARTICLE UF13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES	44
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	45
ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	46
ZONE AUA.....	46
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	46
ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	46
ARTICLE AUA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	46
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	47

ARTICLE AUA3 :ACCES ET VOIRIE.....	47
ARTICLE AUA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	48
ARTICLE AUA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	49
ARTICLE AUA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE AUA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE AUA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	50
ARTICLE AUA9 : EMPRISE AU SOL.....	50
ARTICLE AUA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE AUA11 : ASPECT EXTERIEUR.....	51
ARTICLE AUA12 : STATIONNEMENT.....	53
ARTICLE AUA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES.....	54
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	54
ARTICLE AUA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	54
ZONE AUB.....	55
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	55
ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	55
ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	55
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	56
ARTICLE AUB3 :ACCES ET VOIRIE	56
ARTICLE AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	57
ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	58
ARTICLE AUB6 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	58
ARTICLE AUB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	59
ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	60
ARTICLE AUB9 :EMPRISE AU SOL	60
ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR	61
ARTICLE AUB12 : STATIONNEMENT	63
ARTICLE AUB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES	64
SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	65
ARTICLE AUB14 :COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	65

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	66
ZONE A.....	66
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	66
ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	66
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	67
ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.....	67
ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	68
ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	68
ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	69
ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	69
ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.....	69
ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	70
ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR.....	70
ARTICLE A12 : STATIONNEMENT.....	70
ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION.ESPACES BOISES CLASSES.....	70
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	70
ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	70
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	71
ZONE N.....	71
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	71
ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	71
ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	72
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	73
ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE.....	73
ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	73
ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	74
ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	75
ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	76
ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	76
ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL.....	77

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	77
ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR	78
ARTICLE N12 : STATIONNEMENT	80
ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION ESPACES BOISES CLASSES	82
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	82
ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	82
ANNEXES	83

TITRE PREMIER DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1^{er}: CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Evry-Grégy-sur Yerres.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

1-Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme. Ces articles figurent en annexe au présent document (pages 70 et suivantes).

2-Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites aux documents n° 5-1-1 et 5-1-2 du présent plan local d'urbanisme.

3-Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles
- le droit de préemption urbain (D.P.U.)
- les secteurs sauvegardés
- les périmètres de restauration immobilière
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les projets d'intérêt général.

4-Le schéma directeur de la région d'Île-de-France qui a valeur de prescription en application de l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

5-Le schéma directeur de Yerres-Bréon.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à protéger, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou espaces verts, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA
- la zone UB divisée en 3 secteurs : UBa, UBb et UBc repérés au plan par les indices UBa, UBb et UBc
- la zone UF repérée au plan par l'indice UF

3 - Les zones à urbaniser à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- la zone AUB repérée au plan par l'indice AUB

4 - Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A repérée au plan par l'indice A qui comporte un secteur Aa

5 - Les zones naturelles et forestières, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels, ainsi que les hameaux isolés existants au milieu des espaces naturels auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N repérée au plan par l'indice N et qui comporte huit secteurs : NG, NHM, NF, NFa, NHT, NL, Nz et Ncb.

6 - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE « Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » suivant l'article R 123-9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT « *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimités* » en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES « *La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR « *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11* » suivant l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT « *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS « *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL « *Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque ilot* » suivant l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : RAPPELS

En application de l'article L. 442-1, constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

En application de l'article L. 442-3, les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

En application de l'article L. 421-3, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

En application de l'article R.421-12, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les espaces boisés classés sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

En application de l'article R.421-28, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

En application de l'article R421-23, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - a) Nonobstant toute disposition du P.L.U., 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 de l'Etat.
 - b) 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 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
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition contraire du P.L.U., l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du 1 de l'article L 720-5 du Code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être

tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes d'Evry-Grégy-sur-Yerres. Elle correspond aux centres d'Evry et de Grégy et représente le noyau actif du centre bourg dont le caractère Briard est très marqué. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde de l'identité des rues actuelles et la volumétrie des constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à destination industrielle ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets ;
6. L'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur ;
7. Les garages collectifs de caravanes ;
8. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ;
9. Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement d'espaces paysagers non construits ;
- 2) Les activités artisanales sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone

- les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;

3) Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes ;

1) Accès et passages aménagés pour un logement:

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins ~~3,50 m~~ 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - o une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - o une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intègrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

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

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 40 **35** mètres de l'alignement de la voie publique **ou privée**.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué,
- ~~- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation,~~
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 **8** mètres par rapport à l'alignement de la voie publique **ou privée**.

5) Les surplombs éventuels du domaine public (balcon ou saillies de toiture...) sont autorisés sous réserve :

- qu'ils n'excèdent pas 0,80 mètre par rapport à la limite d'emprise publique;
- qu'ils soient réalisés à une hauteur minimale de 4,30 mètres par rapport au niveau du trottoir.

RAPPEL :

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

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante:

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle:
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à ~~3,00 m~~ **2,70 m**;
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative:
 - la marge minimale à observer est de ~~6,00 m~~ **7,00 m**.

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de **3 5** mètres par rapport à la limite séparative ~~lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine.~~
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions ~~à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~ **sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.**

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses.

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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.

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 8 mètres.

Pour les constructions mixtes mêlant de l'habitat et du commerce, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain-pied.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel par le caractère de la zone.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies ci-dessus après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet: «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocre) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue à la tuile plate.
- d) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :
 - soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
 - soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
 - soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture
- e) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc..) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur ————— 5,00 m
- largeur ————— 2,50 m
- Dégagement ————— 6,00 m

- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement. ~~dont une au moins doit être couverte.~~

2.2- Constructions à usage de commerces ou d'activité :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligations de planter

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

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'une construction sur un terrain issu d'une division foncière de moins de dix ans, les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie du terrain constituant l'unité foncière avant division sont déduits pour le calcul du COS.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Le COS n'est pas réglementé dans le cas :

- des équipements publics,
- de la reconstruction de bâtiment détruit par sinistre.

ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone périphérique d'habitat pavillonnaire. Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UBa de densité moyenne qui s'est réalisé notamment sous forme de lotissements récents.
- Le secteur UBb de faible densité
- Le secteur UBc de très faible densité où les constructions disposent le plus souvent d'un assainissement autonome.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions à destination industrielle ;
2. Les constructions à destination agricole ;
3. Les constructions à destination d'entrepôts ;
4. Les carrières ;
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets ;
6. L'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur ;
7. Les garages collectifs de caravanes ;
8. L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs ;
9. Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

2) Dans le secteur UBc:

- Les activités commerciales.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol directement s'ils sont liés aux travaux de construction ou à l'aménagement d'espaces paysagers non construits ;
- Les activités artisanales sous réserve que :
 - o les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone,
 - o les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'Environnement), si elles sont compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins **3,50 m 4m** de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

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

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R. 1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

~~1) Dans les secteurs UBa et UBb:
Non réglementé.~~

~~2) Dans le secteur UBc:~~

~~Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 1 000 m²~~

~~Les règles du présent article ne s'appliquent pas:~~

- ~~— en cas de construction d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics,~~
- ~~— en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, sans changement de sa destination initiale,~~
- ~~— en cas de construction d'une annexe sur un terrain déjà bâti.~~

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Dans le secteur UBb : Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de terrain comprise entre 5 m et 25 m mesurée à partir de l'alignement voies publiques et des emprises publiques **ou privées**.

2) Dans les autres secteurs: Toute construction nouvelle doit être implantée en respectant une marge de reculement au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques **ou privées**.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué
- ~~aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation~~
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique **ou privée.**

RAPPEL :

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

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en retrait des deux limites.

2) Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives doivent respecter les règles suivantes :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m **2,70** m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 6,00 m **7,00** m

- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine.
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

1) Dans les secteurs UBa et UBb :

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

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

2) Dans le secteur UBc:

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la propriété.

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
- aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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.

1) La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain-pied.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel par le caractère de la zone.

2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet: « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures

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

b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, toiture terrasse accessible depuis le rez de chaussée, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect analogue.

d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.

e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré par :

- des ouvertures en lucarnes,
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

• longueur	5,00 m
• largeur	2,50 m
• Dégagement	6,00 m
• longueur	6,00 m
• largeur	3,00 m
• Dégagement	6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement ~~dont une au moins doit être couverte.~~

Dans les ensembles comportant plus de 3 logements, il doit en outre être réalisé une place de stationnement par tranche de 4 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

2.2 - Constructions à usage de commerces ou d'activité :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas d'une construction sur un terrain issu d'une division foncière de moins de dix ans, les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie du terrain constituant l'unité foncière avant division sont déduits pour le calcul du COS.

Le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UBa est fixé à 0,30. Le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UBb est fixé à 0,25. Le coefficient d'occupation des sols applicable au secteur UBc est fixé à 0,20.

Le COS n'est pas réglementé dans le cas:

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- de la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre.

ZONE UF

Caractère et vocation de la zone

La zone UF correspond à une zone urbaine spécifique aux corps de ferme implantés en milieu urbain.

Elle comprend un secteur UFa destiné à recevoir des activités artisanales

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

-Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2

ARTICLE UF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions particulières fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1) Dans la zone UF, y compris le secteur Ufa :

- a) La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre,
- b) Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- c) La création ou l'extension d'établissements agricoles et les constructions à destination d'habitat, sous réserve que :
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- d) Sont admises sous réserve de ne pas porter atteinte à l'exploitation agricole :
 - La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges, activités hôtelières ou de restauration,
 - La transformation des bâtiments agricoles en logements,
 - Les annexes aux constructions autorisées,
 - Les piscines
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (telles que définies en application du Code de l'environnement), si elles correspondent à des occupations autorisées dans la zone et sous réserve 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.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Dans le secteur Ufa:

a) Les nouvelles constructions et la transformation des bâtiments agricoles existants, si elles sont destinées à la création de locaux d'activités artisanales, commerciales ou de services, sous réserve que :

- les nuisances soient compatibles avec la proximité de zones d'habitat ;
- les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

b) Les annexes aux activités artisanales, commerciales ou de services, à condition que la surface de plancher n'excède pas 20 o/o de la construction principale.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins **3,50 m 4m** de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R. 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi:

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs de 1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE UF4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

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

b) Eaux pluviales

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

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la

perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R. 1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UF5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UF6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Le long de la RD 48, les constructions doivent respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique **ou privée**.

2) Le long des autres voies :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**
- soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué
~~— aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation~~
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique **ou privée**.

RAPPEL :

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

ARTICLE UF7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.
- 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :
 - Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m **2,70** m.
 - Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de 6,00 m **7,00** m
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas:
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de **3 5** mètres par rapport à la limite séparative ~~lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine.~~
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- 4) Les bâtiments annexes des constructions ~~à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à~~

la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. **sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.**

ARTICLE UF8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
- 2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE UF9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
- aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE UF10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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.

- 1) La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage **et doivent être de plain-pied.**

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point ~~du bâtiment ou~~ de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée **par rapport au terrain naturel** ~~par le caractère de la zone.~~

2) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs
- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE UF11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet: «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée :
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures

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

b) Les toitures doivent être composées d'éléments à versants simples, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

c) Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue.

d) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture

e) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres surmontés d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UF12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cas où les places de stationnement liées à l'opération ne peuvent pas être réalisées sur le terrain d'assiette le pétitionnaire a la possibilité de les réaliser dans un rayon de 300 mètres autour de l'opération.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur — 5,00 m
- largeur — 2,50 m
- Dégagement — 6,00 m
- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement ~~dont une au moins doit être couverte.~~

2.2 - Constructions à usage d'activité artisanale, commerciales ou de service :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40m² de surface de plancher.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules utilitaires. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être créés.

2.3 - Constructions à usage d'activité hôtelière :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 unités et une place pour deux chambres au-delà.

2.4 - Constructions à usage de restaurant :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

ARTICLE UF13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES CLASSES

Obligations de planter

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

Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UF14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cas d'une construction sur un terrain issu d'une division foncière de moins de dix ans, les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie du terrain constituant l'unité foncière avant division sont déduits pour le calcul du COS.

Dans la zone UF, incluant le secteur UFa, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Le COS n'est pas réglementé dans le cas :

- des équipements publics,
- de la reconstruction de bâtiment détruit par sinistre
- du réaménagement à l'intérieur des volumes des constructions existantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUA

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'une école, d'un centre technique municipal et de logements.

Cette zone est urbanisable, sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUA 2.

ARTICLE AUA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES ADES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve du respect d'un aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les équipements publics,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
3. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
4. Les piscines,
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA3 : ACCES ET VOIRIE

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins **3,50 m 4m** de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants etc.
- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - o une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs de 1,40 mètre minimum
 - o une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE AUA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassins de retenue, 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 (art. 640 et 641 du Code civil).

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

L'article R.1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

2) Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

aux constructions à destination d'équipements collectifs, aux piscines non couvertes,

3) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum équivalent à celui de la construction principale.

RAPPEL :

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

ARTICLE AUA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
- dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à ~~6,00 m~~ **7,00 m**.

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE AUA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AUA9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Les abris de jardin sont limités à 10 m²

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes et aux terrasses

ARTICLE AUA10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation mesurée du terrain naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur totale des autres constructions mesurées du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faitage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point ~~du bâtiment ou de la construction~~ ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée **par rapport au terrain naturel** ~~par le caractère de la zone~~.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
- o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE AUA11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet: «peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.

- c) Les toitures à pentes, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoise ou de matériaux d'aspect analogue.
- d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.
- e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré :

- des ouvertures en lucarnes
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

3) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues";
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AUA12 : STATIONNEMENT

1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur — 5,00 m
- largeur — 2,50 m
- Dégagement — 6,00 m
- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement ~~dont une au moins doit être couverte.~~

2.2 - Constructions à usage d'équipements scolaires :

Il doit être aménagé au minimum :

- 2 places de stationnement par classe.
- En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte doivent être créés.

ARTICLE AUA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Pour les équipements publics, le COS est fixé à 1
- Pour les autres constructions, le COS est fixé à 0,60.

ZONE AUB

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation de constructions à usage d'habitat.

Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Cette zone comporte :

- un secteur spécifique AUBa situé à Grégy, le long de la rue Branche, à proximité du château de Grégy.
- un secteur spécifique AUBb situé à Evry au droit du chemin des Fontaines.
- un secteur spécifique AUBc situé à Evry au droit des chemins des Essarts et du Grand sentier.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUB 2.

ARTICLE AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « orientations d'aménagement » et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ;
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les piscines
- Les constructions à destination d'équipements collectifs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB3 : ACCES ET VOIRIE

1 Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un accès ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m 4m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2 Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet:

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants etc.
- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir:
 1. une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 2. une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir de 1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intègrera du stationnement longitudinal.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soit être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètres, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

ARTICLE AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois en secteur AUBc, en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassins de retenue, 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 (art. 640 et 641 du Code civil).

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

En tout état de cause, conformément au document « orientations d'aménagement », un bassin de rétention des eaux pluviales de ruissellement devra être réalisé à l'intérieur du secteur AUBb.

L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.

3) Dessertes téléphonique électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

~~1) Dans les secteurs AUBa et AUBb:~~

~~Non réglementé.~~

~~2) Dans le secteur AUBc:~~

~~Pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 2 000 m²~~

~~Les règles du présent article ne s'appliquent pas:~~

- ~~— en cas de construction d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics;~~
- ~~— en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, sans changement de sa destination initiale;~~
- ~~— en cas de construction d'une annexe sur un terrain déjà bâti.~~

ARTICLE AUB6 : MPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement **de la voie publique ou privée.**
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques **ou privées** existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées** et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées.**

3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas:

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs, aux piscines non couvertes,
- 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum équivalent à celui de la construction principale.

ARTICLE AUB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :
- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une seule des deux limites séparatives latérales.
 - o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.
- 2) Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. Cependant, en secteur AUBb, les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une seule des deux limites séparatives latérales.
- 3) Sur le secteur AUBc, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation des constructions par rapport aux voies figurant sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc » mais en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives
- 4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives :
- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.
 - Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative :
 - la marge minimale à observer est de ~~4,00 m~~ **7,00 m**.
- 5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative ~~lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.~~
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

6) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée si la distance séparant deux bâtiments en regard est au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE AUB9 : EMPRISE AU SOL

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
- 2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété.
- 3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

4) Les abris de jardin sont limités à 10 m²

- 5) Les régies du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre
 - aux piscines et aux terrasses non couvertes

ARTICLE AUB10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point ~~du bâtiment ou~~ de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée **par rapport au terrain naturel** ~~par le caractère de la zone~~.

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, la hauteur totale des constructions (à l'exception des bâtiments annexes) doit atteindre 7 mètres.
- 2) Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb et sur le secteur AUBc, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.
- 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions à destination d'équipements collectifs
 - o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur réglementaire définie ci-dessus après aménagement
 - o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE AUB11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

1) Principe :

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas et des abris de jardin en bois), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures

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

b) Les toitures doivent être composées de deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

c) Les toitures à pentes, sauf dans le cas des vérandas et des abris de jardin en bois, doivent être recouvertes de tuiles ou d'ardoise.

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

d) Les conduits de cheminée doivent être en briques ou recouverts de crépis.

e) L'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, doit être assuré par :

o des ouvertures en lucarnes

o des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m²

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

f) Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente

4) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense (voir document « orientations d'aménagement »), les clôtures sur rue doivent être constituées:

- d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;

Sur le reste des secteurs AUBa et AUBb et sur le secteur AUBc, les clôtures sur rue doivent être constituées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

5) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ARTICLE AUB12 : STATIONNEMENT

.1) Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il

doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

• longueur	5,00 m
• largeur	2,50 m
• dégagement	6,00 m
• longueur	6,00 m
• largeur	3,00 m
• Dégagement	6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

Construction à usage d'habitation:

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement ~~dont une au moins doit être couverte.~~

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 3 logements, il doit en outre être réalisé une place de stationnement par tranche de 3 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

De plus, en ce qui concerne les voiries de desserte à créer conformément au document « orientations d'aménagement », celles-ci doivent comporter du stationnement longitudinal sur un côté.

ARTICLE AUB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

1) Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m² de ces espaces plantés.

Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Conformément au document « orientations d'aménagement », un écran végétal est à créer localement en limite des secteurs AUBa et AUBb.

Les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines, le COS est fixé à 0,48 et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, le COS est fixé à 0,4.
- 2) Sur le reste du secteur AUBa, le COS est fixé à 0,15.
- 3) Sur le reste du secteur AUBb, le COS est fixé à 0,24.
- 4) Sur le secteur AUBc, le COS est fixé à 0,2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur Aa destinée à l'implantation d'une unité de stockage de produits agricoles et à son périmètre de sécurité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa:

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus sont interdits.

2) Dans le secteur Aa: Toute construction à usage d'habitation est interdite.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve:

- que les surfaces minimums d'installation pour nature de culture soit conforme aux exigences de l'arrêté préfectoral n °2001/DDAF/SAAF/2 du 2 mai 2001, révisant le Schéma Directeur Départemental des Structures agricoles,
- et des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, si elles sont liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux (incluant les bâtiments annexes et les piscines) si elles sont situées à proximité des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU;
- Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou si ils en constituent le prolongement ou le complément ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite ;

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les aménagements en lien avec la réhabilitation de la mare aux abords du hameau de Tremblesseaux, sous réserve de conserver le caractère naturel ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée soit par branchement sur un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (art. 640 et 641 du Code civil).

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Le long de la RN 104 (Francilienne) et A5b

a) Dans le cas des:

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

Un recul minimal de 15 mètres de l'emprise de la voie doit être respecté.

b) Dans le cas des autres constructions ou installations, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2) Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :

Constructions à usage d'habitation :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à ~~3,00 m~~ **2,70 m**
- Si la construction présente face à la limite séparative de propriété une ou plusieurs baies la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale :
 - à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H$) sans pouvoir être inférieure à 8,00 m.

Annexes à l'habitation :

Les annexes des habitations peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, il n'est pas imposé de règles.

2) - Dans le secteur Aa:

Les silos doivent obligatoirement observer une marge de reculement par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur totale.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance séparant deux bâtiments non contigus soit au moins égale à 8 m.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone est limitée à 8 m.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 16 m.

Toutefois dans le secteur Aa, la hauteur maximale autorise des silos est limitée à 40 mètres.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, etc.... doivent :

- Dans le cas de toitures à pentes, être intégrés dans la pente
- Dans le cas de toiture terrasse être implantés avec un recul de 1,5 mètre du bord de la toiture.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION. ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent et la présence des hameaux isolés existants au milieu des espaces naturels.

Elle comprend huit secteurs particuliers :

- a. Le secteur NG dans lequel des gîtes ruraux sont autorisés.
- b. Le secteur NL situé à l'est du territoire communal, où l'implantation d'équipements collectifs de loisirs pourra être autorisée.
- c. Le secteur NHM correspondant au hameau de Mardilly
- d. Le secteur NHT correspondant au hameau de Tremblesseau.
- e. Le secteur NF spécifique aux bâtiments agricoles implantés à proximité immédiate du milieu urbain.
- f. Le secteur NFa spécifique aux bâtiments agricoles implantés au cœur de la zone agricole, et pour lesquels la reconversion à terme doit être possible.
- g. Le secteur Ncb dans lequel un site à vocation de culture et d'animation intitulé « Conservatoire de la Brie » est projeté, pour la mise en valeur des produits, de l'histoire et des traditions régionales.
- h. Le secteur Nz situé au sud-est du territoire communal au lieu-dit« Bois de l'Erable», prenant en compte la présence d'une station de compression de gaz.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2 sont interdites.

Dans la bande de 50 mètres de protection des massifs forestiers de plus de 100 hectares, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'aménagement et l'extension limitée à 20 o/o de la surface de planchers des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, nonobstant les règles applicables dans la zone, jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.
- Les bâtiments annexes aux habitations et les piscines à condition qu'ils soient liés et situés à proximité de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les secteurs NHM et NHT :

- Les constructions à usage d'habitat y compris leurs annexes ;
- Les piscines ;
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition que ce soit destiné à l'habitat
- Les constructions à usage artisanal ou de services, dès lors qu'elles constituent une annexe à l'habitation et que les nuisances et dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
- Les constructions et installations à caractère d'équipement public ou de service public.

Dans le secteur NL :

- Les équipements collectifs de loisirs à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance et qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.

Dans le secteur NG :

- Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, y compris les activités de restauration qui y sont liées.
- Les équipements collectifs de loisirs à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance et qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.

Dans les secteurs NF et NFa :

- La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, chambres d'hôtes y compris les activités de restauration qui y sont liées ;
- La transformation des bâtiments agricoles en logements ;
- Les annexes aux constructions autorisées.

Dans le secteur NFa :

- Les constructions et les changements de destination à usage d'activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services, à condition que pour les activités artisanales, les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

Dans le secteur Ncb :

- Les constructions liées à l'activité du site pour la présentation et l'animation: produits et traditions (Orangerie, bâtiment - serre, moulin, apprentis techniques,...) ;
- Les équipements de loisirs et découverte du parc du château liés à l'animation culturelle, écologique, touristique et ludique du site ;
- Les constructions nécessaires à l'hébergement et la restauration du public accueilli dans le cadre du projet du conservatoire de la Brie;
- Le changement de destination des bâtiments existants pour la mise en œuvre du projet du conservatoire de la Brie
- Les maisons forestières :
- L'aménagement des bâtiments existants;
- Les affouillements et exhaussements des sols ;
- La reconstruction de bâtiments détruits, jardins et bassins.

Dans le secteur Nz :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station de compression.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

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

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Ils doivent être soumis préalablement pour avis, aux services sanitaires.

L'évacuation des eaux ménagères et 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 (art. 640 et 641 du Code civil).

Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet.

3) Dessertes téléphonique, électrique et de télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

~~Dans les secteurs NHT et NHM, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie de construction au moins égale à 2 000 m².~~

~~Les règles du présent article ne s'appliquent pas:~~

- ~~-en cas de construction d'un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics,~~
- ~~-en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant~~
- ~~-en cas de construction d'une annexe ou d'une piscine sur un terrain déjà bâti.~~

~~Dans le reste de la zone N, la superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.~~

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

1) Le long de la RN 104 (Francilienne) et A5b

a) Dans le cas des :

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

Un recul minimal de 15 mètres de l'emprise de la voie doit être respecté.

b) Dans le cas des autres constructions ou installations, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale à 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public ou privée.

La règle précédente ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes,

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

1) Le long de la RD 48, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul de 8 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

La règle précédente ne s'applique pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques **ou privées**, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.
- 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de **3 5** mètres par rapport à la limite séparative ~~lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.~~
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve:
 - o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 m.
- 2- Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs NHM, NHT et NFa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre

- aux piscines non couvertes et aux terrasses

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale 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.

Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.

Dans l'ensemble de la zone N :sauf les secteurs NF, NFa, Ncb, NG, NL et Nz :

La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 8 mètres.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 m au dessus du sol naturel.

Dans les secteurs NG et NF :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le secteur NFa :

La hauteur totale des bâtiments ne doit pas excéder 8 mètres comptés à partir du terrain naturel de la propriété ;

Dans le secteur NL:

La hauteur totale des constructions nouvelles mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 12 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit puisse excéder 7,50 mètres.

Dans le secteurs Ncb:

Sauf dans le cas de la reconstruction du moulin, les nouvelles constructions ne doivent pas excéder un Rez-de-Chaussée.

Dans le secteur Nz :

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas:

- o aux constructions à destination d'équipements collectifs
- o à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies ci-dessus après aménagement
- o à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :

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

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

Les équipements collectifs ne sont pas soumis aux règles du présent article.

1) Parements extérieurs

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes (à l'exception des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes), les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;

Cependant, les constructions autorisées réalisées totalement en bois échappent à ces règles.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

2) Toitures

- a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- b) Les toitures doivent être composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois :

- Dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,00 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible est autorisée.
 - Dans les secteurs Ncb et Nz : Les toitures terrasses sont autorisées.
- c) Dans les secteurs NHM et NF : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue, sans tuiles de rive. Toutefois, dans le cas des toitures dont la pente est inférieure à 42°, la pose de zinc est autorisée.
- d) Dans le secteur NHT : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises ou de matériaux d'aspect analogue.
- e) Dans le secteur NFa : Les toitures, sauf dans le cas des vérandas, des abris de jardin en bois et des piscines couvertes, doivent être recouvertes de tuiles plates ou de matériaux d'aspect analogue.

f) L'éclairage éventuel des combles, doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants)
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants)
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

La somme totale de leur largeur ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

3) Clôtures

a) Dans la zone N, hormis le secteur Nz : La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

b) Dans le secteur Nz : La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres.

c) Dans les secteurs NHM, NF et NHT

Les clôtures sur rue doivent être constituées:

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ;
- soit d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 1,00 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois ;
- soit d'une haie vive doublée ou non **d'une grille rigide de couleur verte ou grise.**
~~d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.~~

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Les brises vues sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la cloture et à condition d'être rigide

Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

4) Dispositions particulières

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

- longueur — 5,00 m
- largeur — 2,50 m
- dégagement — 6,00 m
- longueur 6,00 m
- largeur 3,00 m
- Dégagement 6,00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacements

2.1 - Construction à usage d'habitation :

Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.

2.2 - Constructions à usage d'activité artisanale ou de service:

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher. En outre des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100m² doivent être créés.

2.3 - Constructions à usage d'activité hôtelière :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 unités et une place pour deux chambres au-delà.

2.4 - Constructions à usage de restauration :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter

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

Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière.

Dans la zone N, hormis le secteur Nz :

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie de la propriété.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Dans le secteur Nz : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 1000m² de la superficie de la propriété.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur NFa, le COS est fixé à 0,20

Dans le reste de la zone N, le COS est non réglementé.

ANNEXES

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

la façade

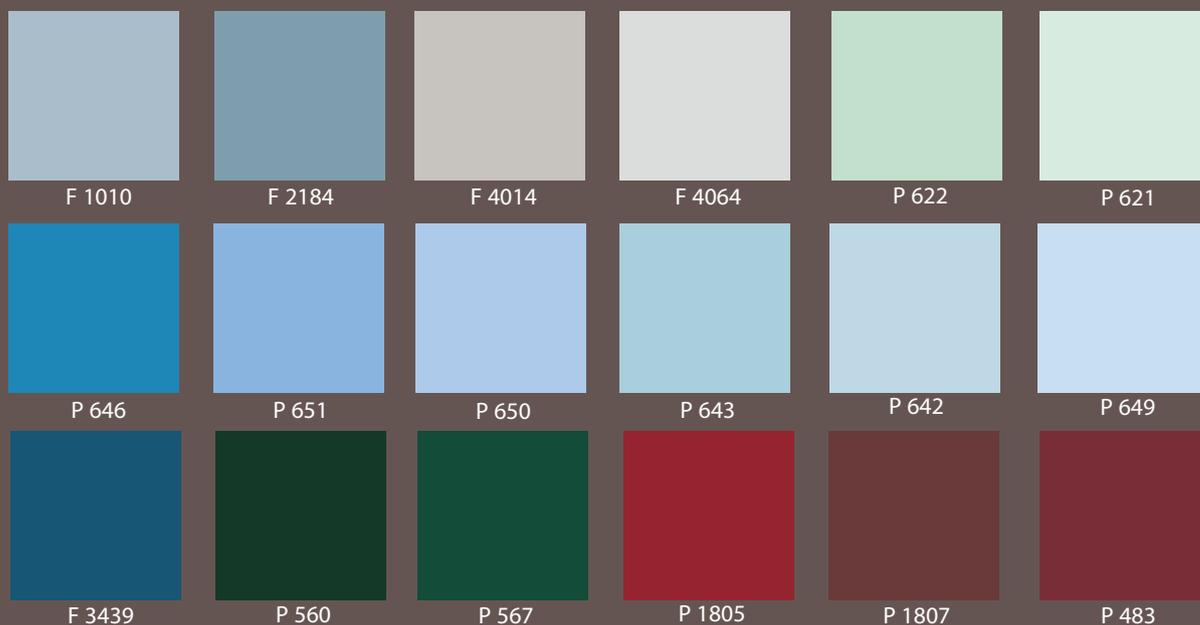
palette de nuances

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

Les enduits



Les menuiseries



Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	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.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste d'espèces locales recommandées



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

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

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines

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

Liste d'espèces locales recommandées

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