DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de CROUY-SUR-OURCQ

Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT

Document n°4.1 : Pièce écrite

"Vu pour être annexé à la délibération du

approuvant le Plan Local d'Urbanisme"

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

géogram
ENVIRONNEMENT - URBANISME

GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 15

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 17

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 35

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 51

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 57

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 65

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 69

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 71

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 81

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 83

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 91

CHAPITRE UNIQUE DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 93

ANNEXES : 101

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1 er janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1 er janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Crouy-sur-Ourcq aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines

Repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** » sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de Crouy-sur-Ourcq :

- **La zone UA** : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Crouy-sur-Ourcq caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- **Le secteur UAa** : regroupe les constructions implantées sur la partie nord de la rue Ricord. Au regard de leur localisation et de l'insuffisance de la desserte par les réseaux, ce secteur n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
- **Le secteur UAb** : regroupe les constructions implantées à l'entrée Ouest du bourg, le long de l'Allée du Champivert. Ce secteur prend en compte le caractère inondable des terrains implantés au nord des Marais.

- **La zone UB** : Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire de Crouy et les hameaux.
- **Le secteur UBa :** Secteur regroupant les constructions isolées ou non desservies par l'assainissement collectif.
- **Le secteur UBb** : regroupe les constructions implantées à l'entrée Ouest du bourg, le long de l'Avenue de la Gare. Ce secteur prend en compte le caractère inondable des terrains implantés au nord des Marais.
- **La zone UE** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou constructions d'intérêt général.
- **La zone UX** : abrite une zone d'activité à vocation industrielle et artisanale.
- **La zone UY** : qui s'étend sur les emprises ferroviaires.

2- Les zones à urbaniser

Elles sont indiquées sur le plan de zonage par l'indice « **AU** ». Ce sont des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles comportent un secteur **1AUa**, prioritaire pour l'ouverture à l'urbanisation et un secteur **1AUb**, qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que lorsque 80% de la zone 1AUa aura été construite.

3- Les zones agricoles

Ces zones comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **A** ».

4- Les zones naturelles

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **N**».

La zone N comprend un secteur « **Nzh** » qui regroupe les zones humides identifiées sur le territoire communal.

5 - Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement. Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- *Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites*
- *Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
- *Article 3 - Accès et voirie*
- *Article 4 - Desserte par les réseaux*
- *Article 5 - Caractéristiques des terrains*
- *Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*
- *Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- *Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
- *Article 9 - Emprise au sol*
- *Article 10 - Hauteur maximum des constructions*
- *Article 11 - Aspect extérieur*
- *Article 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement*
- *Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins*
- *Article 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.*
- *Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

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

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

➲ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagements autour du terrain de sports rue de Montanglos et développement de l'offre en matière de loisirs sportifs.	4415 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
2	Aménagements autour du terrain de sports rue de Montanglos et développement de l'offre en matière de loisirs sportifs.	2980 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
3	Extension des équipements scolaires	1770 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
4	Maintien d'une liaison entre la maison de santé et la maison de retraite.	1520 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
5	Création d'une aire de retournement	340 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
6	Création d'une aire de retournement	400 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq
7	Créations d'équipements publics (ateliers municipaux, salle polyvalente…)	6015 m²	Commune de Crouy-sur-Ourcq

- Les espaces boisés classés Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme.
- Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de :
  - ***Bâtiments publics***
  - ***Bâtiments privés***
  - ***Murs de clôture*** : *Bien qu'elles soient le premier témoin du soin que l'on apporte à sa propriété, les clôtures peuvent être facilement oubliées et négligées. Repères de la continuité bâties, alignement rythmé animant les rues des espaces résidentiels, elles jouent également un rôle dans le paysage végétal de CROUY SUR OURCQ. La création astucieuse et l'entretien de cet élément bâti constituent un acte à part entière de valorisation de l'image communale et de son patrimoine.*
  - ***Végétaux :*** *alignements d'arbres et arbres isolées identifiés sur le plan de zonage*

- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure des massifs forestiers de plus de 100 hectares.

➲ Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine de la commune de Crouy-sur-Ourcq.

Les éléments du patrimoine bâti sont les suivants :

- Les bâtiments de la propriété du Domaine des Quatre vents
- La chapelle Notre Dame du Chêne
- La gare et la maison du garde-barrière
- Le Donjon du Houssoy
- Le corps de ferme du Château
- L'ancien lavoir – Avenue de la gare
- Le gymnase intercommunal et les bâtiments du collège
- L'Orangeraie, la demeure principale et les deux maisons accolées, implantées avenue de Montigny
- L'ensemble des bâtiments de la Providence
- Le 7 rue de Geoffroy (bâtiment de la Poste)
- L'Eglise Saint-Cyr-Sainte-Juliette et le Presbytère
- L'école élémentaire
- Le 3 rue de l'Eglise (Chambres d'hôtes)
- L'école maternelle
- Le 1 rue Hugon
- Les bâtiments principaux de l'EHPAD (Avenue de Fussy)
- Le château de Bellevue (avenue de Coulombs)
- Le château de Gesvres
- Le château du Clos Saint-Hubert (à côté de la ferme du Brumier)

Les éléments du patrimoine végétal sont les suivants :

- Arbre implanté à l'angle du Chemin des Vaches et de l'Avenue de Montigny (Tilleul)
- Hêtre pourpre implanté dans la cour du collège
- Les arbres de la Providence
- Les arbres de la place du docteur Despaux

- Les arbres de la place du Champivert
- Les plantations d'alignement identifiées le long des voies suivantes :
    - Avenue de Montigny
    - Rue du Houssoy et avenue de la Gare
    - Rue Hugon
    - Avenue de Coulombs
    - Avenue de Fussy

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.

- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.

- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois…).

- Les éléments paysagers identifiés au PLU doivent être préservés et si possible mis en valeur. La suppression des éléments végétalisés ne peut être autorisée qu'en cas de risques sanitaires avérés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code l'Urbanisme :

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA regroupe les constructions du centre-bourg de Crouy-sur-Ourcq caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois consécutifs.
- les activités de spectacles telles que : bals et discothèques
- Les activités à vocation industrielles
- Les activités agricoles
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux indiqués à l'article UA.2
- la construction de sous-sols est interdite dans le secteur UAb

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- *Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- *La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.*

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt ou de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m², et qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone (génératrices de bruits, odeurs,

poussières, trépidations, fumées, risques de pollutions…) et que la qualité architecturale des constructions permette une bonne intégration dans le site.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les annexes isolées dans la limite d'une surface de plancher de 10m² maximum pour les annexes de type abris de jardin et 30 m² maximum pour les annexes à vocation de garage.
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions dans le volume existant avec cependant la possibilité d'une extension modérée (15% maximum de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU) pour une transformation à usage d'habitation, d'hôtellerie, de bureau, et qui ne respecteraient éventuellement pas les dispositions des articles UA.6, UA.8, UA.9, UA.10 du présent règlement pourront être admis.

Le long des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique en application de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des locaux commerciaux, artisanaux, services et bureaux accueillant du public pour d'autres occupations que du commerce, de l'artisanat ou des bureaux le long des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage est interdit.

  Cette interdiction sera toutefois levée au bout de 3 ans de vacance du local commercial.

Dans le secteur UAa sont seulement admis :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

  Toutefois, pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 85 m², les extensions sont autorisées pour atteindre une surface de plancher de 100 m² maximum.
- Les annexes isolées dans la limite d'une surface de plancher de 10m² maximum pour les annexes de type abris de jardin et 30 m² maximum pour les annexes à vocation de garage.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès devra présenter une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès de 1 à 10 logements
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus de 10 logements

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privée peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière, s'il existe un accès celui-ci sera conservé.

Si l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, un accès complémentaire peut être autorisé à condition qu'il existe 20 m entre les deux accès.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour (véhicules de lutte contre

l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.).

Toute nouvelle voie devra présenter une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'une voie en sens unique
- de 5 mètres dans le cas d'une voie en double sens

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de bâtiments dans les cours communes.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités diverses pourra s'il est autorisé, être soumis à un prétraitement.

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

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques ou des cours communes.

- A l'exception de la rue du Général de Gaulle, de la Place du Marché et des cours communes, un recul est autorisé à l'une des conditions suivantes :
  - si la nouvelle construction s'implante en continuité d'un bâtiment situé en recul de l'alignement,
  - si la nouvelle construction correspond à une extension d'un bâtiment situé en recul à la condition que les travaux projetés n'aggravent pas ce non-respect des règles,
  - si la continuité urbaine est maintenue par la réalisation d'un mur de clôture tel que défini à la l'article UA 11 et dans ce cas précis, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Il est possible d'implanter à l'alignement une construction lorsque qu'il existe un mur identifié sur le plan de zonage à condition que celui-ci soit conservé et intégré à la nouvelle construction.
- L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 5 mètres.

Au sein de la zone UAb, les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées les annexes isolées de 10 m² maximum de surface de plancher.

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

- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et réhabilitations prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- Les constructions doivent s'aligner sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas de retrait, par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci sera au moins égal à 3 m dans le cas d'une façade aveugle ou percées de baies donnant sur des pièces sanitaires (vitrage opaque) et 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre (cuisine, salon, chambres…).
- Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle, à l'exception des annexes isolées.
- Les annexes isolées et les extensions accolées peuvent s'implanter au-delà de la bande des 25 mètres.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante doit être conforme aux dispositions de l'article UA.6.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

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

- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et réhabilitations prévus à l'article UA.2.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et réhabilitations prévus à l'article UA.2

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excédée 60% de la superficie de l'unité foncière.
- Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et réhabilitations prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Dispositions générales

- *La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.*
- La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un minimum de 5,40 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions annexes isolées définies à l'article UA.2 ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions sera au minimum situé à 0,20

mètre au-dessus du collecteur des eaux usées.

10-2 Dispositions particulières

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et réhabilitations prévus à l'article UA.2.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est fortement conseillé de suivre les recommandations de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, annexées au présent document.

11.1- Aspect général

- Les constructions, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet, …) est interdite.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

11.2. Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.
- Les toitures des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à une ou deux pentes comprises entre 30° et 45°, pouvant comprendre des parties en terrasse végétalisées, en élément de liaison entre deux bâtiments à toiture à pente.
- Les toitures à pentes de toutes les constructions doivent être recouvertes de tuiles de type vieilli (avec un minimum de 22/m²) ou ardoises, ainsi que les rénovations entrainant le changement d'un pan complet de la toiture.
- Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides et avoir des pentes de toiture différentes de celles énoncées ci-dessus.
- Les constructions entièrement recouvertes d'une toiture terrasse ne sont autorisées que pour les annexes et les extensions de constructions existantes.
- Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, éoliennes, etc.) doivent être intégrés à l'architecture, de préférence aux toitures.

11.3. Les parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

- Les menuiseries extérieures (volets et portes) devront avoir une teinte conforme à la palette de base suivante avec en référence les numéros RAL :

Références RAL pour les menuiseries extérieures		
RAL 9010 Blanc pur	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 7001 Gris argent

RAL 7016 Gris anthracite	RAL 6000 Vert platine	RAL 6005 Vert mousse
RAL 6021 Vert pâle	RAL 5007 Bleu brillant	RAL 5009 Bleu azur
RAL 5012 Bleu clair	RAL 5024 Bleu pastel	RAL 3004 Rouge pourpre
RAL 3011 Rouge brun	RAL 8016 Brun acajou	RAL 8011 Brun noisette
RAL 9005 Noir foncé (Uniquement pour les portails)		

- Les vêtures sont autorisées dans le cas d'une isolation extérieure (Bois, zinc…) ;
- Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.
- Les encadrements des ouvertures doivent être lissés, de tonalité plus claire que l'enduit de façade et de largeur comprise entre 10 et 18 centimètres.
- En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.
- Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :
    - ➜ dimensions plus hautes que larges,
    - ➜ carreaux à dominante verticale,
    - ➜ nombre de vantaux définis **à titre indicatif** dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
Largeur / Hauteur		40	60	80	90	100	110	120
Fenêtres	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

Légende : ☐ Nombre de carreaux

- Les volets seront composés de larges plages verticales et confortées de barres transversales sans adjonction de barres diagonales ou persiénnés,
- L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.
- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge (la brique flammée est interdite).
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents sauf s'il s'agit de réhabilitation avec des linteaux déjà apparents.
- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :
  - ➜ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
  - ➜ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.
  - ➜ Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant

celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

- Les marquises sont autorisées.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme et coffres) encastrés et non visible de l'extérieur.

11.4. Les ouvertures

- Les relevés de toitures, dits "chiens assis" sont interdits ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'avoir des dimensions de châssis plus haut que large et encastrés.
- Les fenêtres de toit devront, dans la mesure du possible, s'aligner sur les ouvertures existantes en façade.

11.5. Clôtures

En bordure de l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune) les clôtures doivent respecter les règles suivantes :

- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.
- Sauf inscription graphique sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, lorsque les constructions s'implantent en recul, la continuité urbaine doit être rétablie par l'implantation d'une clôture réalisée sous la forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur comprise entre 1,80 mètre et 2 mètres avec un chaperon en tuiles ou en maçonnerie.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur et seront de préférences opaques en évitant le PVC.
- L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous :

- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres (piliers exclus).

- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.
- En cas de murs maçonnés, il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.
- En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

11.6. Les éléments de patrimoine remarquables

- Eléments repérés au document graphique : Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.
- Une attention particulière doit être portée sur la protection des chasses-roues, des bornes, des bancs et des bordures en grés qui sont implantés au sein du centre-bourg de Crouy. Ces éléments doivent être préservés ou réhabilités dans le respect des matériaux d'origine.

11.7 Pour les constructions neuves ou les extensions

- Les toitures à pentes peuvent êtres recouvertes d'ardoise, de zinc, de cuivre, de bois ou végétalisation.
- Les vêtures de type zinc, cuivre et bois sont autorisées dans le cas d'une isolation extérieure.
- Les règles sur les dimensions des ouvertures ne s'appliquent pas.

11.8. Dispositions particulières

- L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des

constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité notoire.
- Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :
    - Longueur = 5,00 m
    - Largeur = 2,5 m
    - Dégagement = 6 x 2,5 m
    - Soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagement compris.

12-2 Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Construction à vocation d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m^2 de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher.
- Il sera réalisé au moins une place couverte par logement (carport autorisés).
- En cas d'impossibilité sur la propriété foncière, il est demandé de justifier l'existence de 2 places de stationnements dans un rayon de 300 mètres de l'habitation en question.
- 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride

Construction à vocation de Bureau :

- 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Construction à vocation de commerce et artisanat :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher puis une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Construction à vocation d'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres.

Logement locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'état :

- 1 place par logement.

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1 place par tranche de 5 employés.

12-3 Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Habitat individuel et collectif :

- 1 espace dédié de 5m² pour le premier logement et 1 m² par logement supplémentaire dans la limite de 100 m²

Bureaux :

- 1 m2 pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1place pour 10 employés.

12-4 Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

Habitat individuel et collectif :

- 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1 place pour 10 employés.

12-5 Obligations en matière de locaux pour le tri sélectif des déchets :

- De 2 à 9 logements : un local de 5 m²
- 10 logements = 10 m2
- 4 m² supplémentaires par tranche de 10 logements

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces boisés classés

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

13.2. Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain, hors construction et stationnement, doivent être traités en pleine terre.
- 1 arbre à haute tige doit être planté par tranche de 100 m² de terrain bâti.
- Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives.
- Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement)
- Afin de prendre en compte la qualité environnementale des espaces verts réalisés, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts de pleine terre :
    - espaces verts de pleine terre = 1
    - toitures et dalles végétalisée et murs végétalisé = 0,5
- Les plantations d'essences locales sont fortement recommandées. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie

solaire), géothermie,… et des énergies recyclées

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire

implantés sur le bourg de Crouy, et les zones bâties des hameaux.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- les constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole.
- en application de la protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha, toutes constructions nouvelles sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur les plans de zonage 4.2-A et 4.2-B (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes).
- la construction de sous-sols est interdite dans le secteur UBb

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- *La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone et que la qualité architecturale des constructions permette une bonne intégration dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Les annexes isolées dans la limite d'une surface de plancher de 10m² maximum pour les annexes de type abris de jardin et 30 m² maximum pour les annexes à vocation de garage.
- Les constructions autorisées dans la zone et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles UB.6 et UB.9 du présent règlement peuvent être admises à condition :
    - qu'il s'agisse d'une surélévation, d'une extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 30 m² de surface de plancher supplémentaires à la date d'approbation du présent PLU ;
    - qu'il s'agisse de reconstruire à l'identique un bâtiment légalement autorisé et de même destination détruit ou démoli depuis moins de dix ans et d'une surface de plancher équivalente à celle détruite.

Dans le secteur UBa sont seulement admis :

- les aménagements et les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes isolées dans la limite d'une surface de plancher de 10m² maximum pour les annexes de type abris de jardin et 30 m² maximum pour les annexes à vocation de garage.
- La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Cet accès devra présenter une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès de 1 à 10 logements
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus de 10 logements

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Le nombre des accès sur les voies publiques ou privée peut-être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

Un seul accès est autorisé par unité foncière, s'il existe un accès celui-ci sera conservé.

Si l'unité foncière est bordée par plusieurs voies, un accès complémentaire peut être autorisé à condition qu'il existe 20 mètres entre les deux accès.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

Toute nouvelle voie devra présenter une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'une voie en sens unique
- de 5 mètres dans le cas d'une voie en double sens

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à le réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement (voie publique) :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 5 mètres

Les annexes isolées et les extensions accolées peuvent s'implanter au-delà de la bande des 30 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 5 mètres.

Au sein de la zone UBb, les constructions devront s'implanter dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées les annexes isolées de 10 m² maximum de surface de plancher.

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

- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et extensions prévus à l'article UB.2.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives
- soit sur une limite séparative.

En cas d'implantation en limite séparative, la construction devra s'aligner sur la façade de la construction voisine existante (le cas échéant).

- En cas de retrait, par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci sera au moins égal à 3 m dans le cas d'une façade aveugle ou percées de baies donnant sur des pièces sanitaires (vitrage opaque) et 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre (cuisine, salon, chambres…).
- Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport à la limite séparative de fonds de parcelle, à l'exception des annexes isolées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

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

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, toutes les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance d'au moins 8 m.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif,
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- aux aménagements et extensions prévus à l'article UB.2.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Les isolations par l'extérieur ne sont pas comprises dans l'emprise au sol

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1.

- La hauteur maximum des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.
- La hauteur maximum est portée à 6,50 mètres à l'acrotère pour les constructions principales présentant une toiture terrasse (hormis une lisse en acrotère, les garde-corps techniques sont interdits).
- La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.
- Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.
- Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UB.2 sera au minimum situé à 0,20 mètre au-dessus du collecteur des eaux usées.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, ou propres aux bâtiments à usage de service publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 30 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;

- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Aspect général

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet, …) est interdite.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

11.2. Toitures

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

- Le plus grand linéaire de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte.
- Les toitures à pentes des constructions principales doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à 2 pentes comprises entre 30° et 45°.
- Les toitures à pentes doivent être recouvertes de tuiles de type vieilli (avec un minimum de 22/m²) de zinc, de cuivre, bois ou végétalisation, ainsi que les rénovations entrainant le changement d'un pan complet de la toiture.
- Les constructions entièrement recouvertes d'une toiture terrasse sont également autorisées pour les constructions principales. Ces toitures seront végétalisées.
- Les vérandas peuvent être recouvertes de matériaux translucides et avoir des pentes de toiture différentes de celles énoncées ci-dessus.
- Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, éoliennes, etc.) doivent être intégrés à l'architecture, de préférence aux toitures.
- Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale. Il n'est cependant pas fixé de règle de pente (inclinaison et nombre de pente) pour les annexes isolées définies à l'article UB.2.
- L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture. De même, la pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

11.3 Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.
- La brique pleine 5x10x22 ou la plaquette terre cuite est tolérée.
- Les vêtures autorisées dans le cas d'une isolation extérieure sont : zinc, cuivre, bois, panneaux résiné composite et acier laqué dans les tons RAL indiqués à l'article UA11.3.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.
- Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique, soit en acier laqué.
- Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents.
- Les menuiseries extérieures (volets et portes) devront avoir une teinte conforme à la palette de base suivante avec en référence les numéros RAL :

Références RAL pour les menuiseries extérieures		
RAL 9010 Blanc pur	RAL 1013 Blanc perlé	RAL 7001 Gris argent
RAL 7016 Gris anthracite	RAL 6000 Vert platine	RAL 6005 Vert mousse
RAL 6021 Vert pâle	RAL 5007 Bleu brillant	RAL 5009 Bleu azur
RAL 5012 Bleu clair	RAL 5024 Bleu pastel	RAL 3004 Rouge pourpre
RAL 3011 Rouge brun	RAL 8016 Brun acajou	RAL 8011 Brun noisette
RAL 9005 Noir foncé (Uniquement pour les portails)		

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, Les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme et coffre) encastrés et non visibles de l'extérieur.

- Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- ➔ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...) ;
- ➔ soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.
- ➔ Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

11.4 Clôtures

En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :

- Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes et les clôtures environnantes.
- Sauf inscription graphique sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, lorsque les constructions s'implantent en recul, la continuité urbaine doit être rétablie par l'implantation d'une clôture réalisée sous la forme d'un mur plein en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur comprise entre 1,8 m et 2 m avec un chaperon en tuiles ou en maçonnerie.
- A l'angle des rues, pour des raisons de sécurité, la vision doit être dégagée pour la circulation automobile.
- Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture, notamment en ce qui concerne la hauteur et seront de préférences opaques en évitant le PVC.
- L'emploi de matériaux type plaques de béton non revêtues est interdit. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En limites séparatives les clôtures ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous :

- L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est interdite.
- La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres (piliers exclus).
- En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

11.5. Les éléments de patrimoine remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique ou pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique,

architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

11.6 Dispositions diverses

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité notoire.
- Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :
    - Longueur = 5,00 m
    - Largeur = 2,5 m
    - Dégagement = 6 x 2,5 m
    - Soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagement compris.

12-2 Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Construction à vocation d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m2 de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher.
- 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride
- Selon les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme, une seule place

de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- Il sera réalisé au moins une place couverte par logement (carport autorisé).

Construction à vocation de Bureau :

- 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Construction à vocation de commerce et artisanat :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher puis une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Construction à vocation d'hébergement hôtelier :

- 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres puis au moins 0,5 place par chambre au-delà de 40 chambres.

Logement locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'état :

- 1 place par logement.

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1 place par tranche de 5 employés.

12-3 Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Habitat individuel et collectif :

- 1 espace dédié de 5m² pour le premier logement et 1 m² par logement supplémentaire dans la limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m2 pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1place pour 10 employés.

12-4 Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

Habitat individuel et collectif :

- 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerce, artisanat, équipements, services de plus 500 m2 :

- 1 place pour 10 employés.

12-5 Obligations en matière de locaux pour le tri sélectif des déchets :

- De 2 à 9 logements : un local de 5 m²
- 10 logements = 10 m2
- 4 m² supplémentaires par tranche de 10 logements

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Au moins 60% de la superficie du terrain, hors construction et stationnement, doit être traité en pleine terre.
- 1 arbre à haute tige doit être planté par tranche de 100 m^2 de terrain bâti.
- Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives
- Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement)
- Afin de prendre la qualité environnementale des espaces verts réalisés, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts de pleine terre :
    - espaces verts de pleine terre = 1
    - toitures et dalles végétalisée et murs végétalisé = 0,5
- Les plantations d'essences locales sont fortement recommandées. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE UB 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone regroupe les secteurs voués aux équipements publics existants et à venir.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ✓ Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UE.2.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

2.2. Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions d'intérêt général,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale, toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

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

4.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait, par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci sera au moins égal à 3 m dans le cas d'une façade aveugle ou percées de baies donnant sur des pièces sanitaires (vitrage opaque) et 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre (cuisine, salon, chambres…).

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'équipement collectif ne doit pas excéder 15 mètres, et les constructions à usage d'habitation 11 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UE 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Selon les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme, une seule place de

stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés (à l'exception du collège).

Les plantations d'essences locales sont fortement recommandées. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE UE 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone d'activité dont les vocations sont industrielles, artisanales, commerciales et de loisirs équestres.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UX.2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- ✓ *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- ✓ *La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, d'entrepôt, de service, de bureau et de commerce. La surface de vente des commerces est limitée à 600 m².
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.
- Les logements de fonction dans le volume d'un bâtiment d'activités, si ils sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- La construction des bâtiments nécessaires aux activités équestres considérées comme activité agricole selon l'article L. 311-1 du code rural.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 5 mètres de largeur.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD102.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités industrielles et artisanales pourra s'il est autorisé, être soumis à un prétraitement.

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

4.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de la verticale de la façade avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation édictées ci-dessus ne s'appliquent pas à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard soit au moins égale à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;
- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

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

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif;

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, l'utilisation des bâtiments et la tenue générale de l'opération.

Aspect des constructions

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.
- Les immeubles ne pourront être construits qu'avec des matériaux durables ; sont formellement prohibées toutes dépendances ou annexes constituées par des wagons, caisses de véhicules déclassés, ainsi que toute construction en matériaux de fortune ou de récupération.
- Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limités.
- Les toitures-terrasses pourront être autorisées ainsi que les débordements de toitures ou auvents, sauf au droit des limites séparatives.
- Les matériaux de couvertures précaires apparents seront interdits (papier goudronné, tôle ondulée, galvanisée).
- Seront également proscrits les matériaux réfléchissants.

Les clôtures

Les portails sur rue doivent être traités le plus sobrement possible.

Les clôtures de façade seront constituées :

- d'un grillage posé sur fers peints en vert d'une hauteur maxi de 2,00 m de haut sauf dans le cas d'une protection particulière liée à l'activité.
- d'une haie de végétaux arbustifs denses plantées dans le retrait d'un mètre, de préférence persistants et d'essences locales.

En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

ARTICLE UX 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

- Il devra être réalisé à l'occasion de toute construction ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous.

Chaque emplacement devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : (6 x 2,50) m²

Soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

Constructions à usage d'habitation

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Construction à vocation de Bureau :

- 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher

Constructions à usage commercial :

Au-delà des 40 premiers m², il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à usage artisanal et industriel :

Une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

Normes de stationnement des vélos et poussettes :

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Activités, commerces, artisanat, équipements, services de plus 500 m² :

- 1 place pour 10 employés.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

- Les aires de stationnement doivent être aménagées par la plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 40 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UX 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est la zone d'activités spécialisées réservées au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

La zone est concernée par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article UY.2.

ARTICLE UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- ✓ *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions, installations, si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- les constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un prétraitement.

4.3 Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions peuvent s'implanter soit au ras de l'alignement, soit en retrait d'un minimum de 5 mètres de celui-ci.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec les constructions existantes avoisinantes.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UY 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

ARTICLE UY 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE UNIQUE
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU regroupe les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation

et à vocation principale d'habitat

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs;
- le stationnement des caravanes isolées ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- les constructions nouvelles à vocation industrielle ou agricole.
- Les activités de commerces.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration*
- *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUb est conditionnée à la commercialisation de la zone 1AUa : la zone 1AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 80% au moins de la zone 1AUa aura été construite.**

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation, d'hébergement touristique, d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'ils s'inscrivent dans une procédure d'aménagement global (lotissement, permis groupé, ZAC …) et respectent l'ensemble des Orientations d'aménagement et de programmation.
- les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Cet accès devra présenter une largeur minimum :

- de 3,50 mètres dans le cas d'accès de 1 à 10 logements
- de 5 mètres dans le cas d'accès à plus de 10 logements

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2. Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute nouvelle voie devra présenter une largeur minimum de 5 mètres et être accompagnée d'un trottoir de 1,40 mètre minimum. En cas de réalisation de stationnement latéral, un espace minimum de 2,20 mètres devra être ajouté.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.)

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

4.3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en retrait d'au moins 6 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement d'une ou des limites séparatives soit en retrait.

En cas de retrait, par rapport à une limite séparative latérale, celui-ci sera au moins égal à 3 m dans le cas d'une façade aveugle ou percées de baies donnant sur des pièces sanitaires (vitrage opaque) et 6 m si la façade est percée de baies sur des pièces à vivre (cuisine, salon, chambres…).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, les cheminées et autres superstructures exclues.

10.1.Dans les zones 1AUa et 1AUb

- La hauteur des constructions est limitée à R+1+Combles, sans pouvoir dépasser 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximum est portée à 6,50 mètres à l'acrotère pour les constructions principales présentant une toiture terrasse (soit R+1).
- Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article 1AU.2 sera au minimum situé à 0,20 mètre au-dessus du collecteur des eaux usées.

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

- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.
- à la réhabilitation des constructions dépassant ces règles sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur existante.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Aspect général

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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.
- Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet, …) est interdite.

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- L'extension ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- aux constructions ou installations à caractère de service public ou d'intérêt collectif.

11.2. Toitures

- Les toitures à pentes doivent être recouvertes de tuiles de type vieilli (avec un minimum de 22/m²) de zinc, de cuivre, de bac acier prélaqué à joint débout ou végétalisées, ainsi que les rénovations entrainant le changement d'un pan complet de la toiture.
- Les toitures terrasses seront végétalisées.
- Les éléments utilisant les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques, éoliennes, etc.) doivent être intégrés à l'architecture, de préférence aux toitures.

11.3 Parements extérieurs

- Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.
- La brique pleine 5,5x11x22 ou la plaquette terre cuite est tolérée.
- Les vêtures autorisées dans le cas d'une isolation extérieure sont : zinc, cuivre, bois, panneaux résiné composite et acier laqué dans les tons RAL indiqués à l'article UA11.3.
- L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse et parpaing est interdite.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

11.4 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum. Les clôtures devront respecter les orientations formulées dans le document 3 « Orientations d'aménagement et de programmation » s'imposant aux zone 1AUa et 1AUb.

En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

11.5. Les éléments de patrimoine remarquables

Ils sont repérés au document graphique. Leur conservation est recommandée et leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs de sécurité publique. Leur restitution peut être prescrite. Les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leur intérêt esthétique, architectural ou historique. Les reconversions ou extensions contemporaines ne sont pas exclues si elles participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.1. Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-après doit être arrondi à l'entier supérieur.
- Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :
    - Longueur = 5,00 m
    - Largeur = 2,5 m
    - Dégagement = 6 x 2,5 m
    - Soit une surface moyenne de 27,5 m² par emplacement, dégagement compris.

12-2 Normes de stationnement automobile par catégories de construction

Construction à vocation d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement par logement de 60 m² et plus de surface de plancher.
- 10% des places d'un parc de stationnement de 10 places et plus doivent être équipés d'un point de charge permettant la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride
- Il doit être prévu 1 place de stationnement banalisée par tranche de 3 logements créés.

Construction à vocation de Bureau :

- 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher

Construction à vocation d'artisanat :

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher puis une place par tranche de 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Logement locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'état :

- 1 place par logement.

12-3 Normes de stationnement des deux roues motorisées :

Habitat individuel et collectif :

- 1 espace dédié de 5m² pour le premier logement et 1 m² par logement supplémentaire dans la limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Artisanat, équipements :

- 1place pour 10 employés.

12-4 Normes de stationnement des vélos :

Sur l'espace public, 1 place véhicule particulier sur 60 sera réservée au stationnement des vélos, dans un rayon de 800 mètres de la gare ferroviaire.

Habitat individuel et collectif :

- 1 local clos et couvert de 3 m² pour un logement et 1,5 m² par logement supplémentaire dans une limite de 100 m²

Bureaux :

- 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher

Artisanat, équipements :

- 1 place pour 10 employés.

12-5 Obligations en matière de locaux pour le tri sélectif des déchets :

- De 2 à 9 logements : un local de 5 m²
- 10 logements = 10 m2
- 4 m² supplémentaires par tranche de 10 logements

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.
- Les parcs de stationnement aériens doivent prévoir un traitement paysager comprenant au minimum 1 arbre pour 4 places de stationnement (les arbres peuvent être groupés) et doivent être entourés de haies vives ou de plantes arbustives
- Les marges de recul doivent être plantées en espaces verts (hors accès et stationnement)
- Afin de prendre la qualité environnementale des espaces verts réalisés, il est possible d'appliquer un coefficient de pondération pour le calcul du pourcentage des espaces verts de pleine terre :
    - espaces verts de pleine terre = 1
    - toitures et dalles végétalisée et murs végétalisé = 0,5
- Les plantations d'essences locales sont fortement recommandées. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE 1AU 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone regroupe les terres agricoles du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2
- le stockage d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées.
- le stationnement des caravanes isolées, ainsi que l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des massifs boisés de plus de 100 hectares (lisières de bois identifiées sur les plans de zonage), toute urbanisation nouvelle sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*
- ✓ *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- ✓ *La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.*

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation (dans la limite d'une habitation par siège d'exploitation) à condition de justifier de la nécessité de proximité de l'habitation avec l'exploitation agricole. Dans ce cas, ces constructions doivent être destinées au logement des exploitants ruraux ou de leur personnel et être intégrées dans le volume du bâtiment d'exploitation.
- Les installations classées ou non, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les aménagements et extensions des constructions d'habitation existantes, restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée et à condition de respecter leur destination initiale. Les extensions sont autorisées dans la limite de 15% de la surface de plancher de la construction étendue.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 sur le plan de zonage, pour des activités d'artisanat et d'hébergements touristiques.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le développement du grand éolien est conditionné à la réalisation préalable d'un plan d'ensemble à l'échelle du territoire du SCoT afin de privilégier le regroupement des dispositifs et d'éviter le mitage du territoire par la dispersion des implantations.
- Les ouvrages de transport de gaz.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

- En absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à le réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement,
- ou dans une bande de 10 mètres de l'alignement,
- ou à défaut, dans le cas d'une extension, en continuité d'une construction existante.

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

- à la reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 20 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- La hauteur totale des constructions n'excédera pas 15 mètres.
- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Aspect général

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

- Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet, …) est interdite.

11.2 Pour les bâtiments d'activités agricoles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les toitures seront préférentiellement (en fonction des impératifs techniques de l'activité) composées d'un ou plusieurs éléments, à un ou deux pans principaux, inclinés entre 15 ° et 45 °.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (agglomérés, parpaings, etc…) est interdit.
- Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. Sont interdits les tons clairs trop vifs comme le blanc pur, le jaune… apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- Pour les toitures, les matériaux de couverture doivent être de teinte rouge flammée ou d'un autre ton neutre foncé.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

11.3. Clôtures

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres (piliers exclus).

En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

11.4. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE UNIQUE
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N regroupe les espaces naturels du territoire communal,

équipés ou non, à protéger de l'urbanisation nouvelle en raison de leur valeur

paysagère, écologique et économique

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- ✓ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2
- ✓ Toute construction nouvelle sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau,
- ✓ Les dépôts de toute nature hormis ceux liés à l'activité forestière.
- ✓ le stationnement des caravanes ainsi que l'ouverture de terrains de camping et de caravanage, et ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- ✓ Les constructions nouvelles sur une largeur de minimum de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
- ✓ Les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan de zonage.

Au sein du secteur Nzh sont également interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans les secteurs de zones humide),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1. Rappels :

- ✓ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière*
- ✓ *Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble de la zone.*
- ✓ *Conformément à l'article L 113-2 du code de l'urbanisme, les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.*
- ✓ *La reconstruction à l'identique de toute construction, régulièrement édifiée, détruite ou démolie depuis moins de dix ans, affectée à la même destination, est autorisée dans les limites de la surface de plancher détruite (L111-15 du code de l'urbanisme) et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.*

2.2. Sont admis sous conditions

- Les aménagements et extensions des constructions d'habitation existantes restant compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée et à condition de respecter leur destination initiale. Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction étendue.
- La construction d'une annexe isolée par construction d'habitation existante, dans la limite d'une surface de plancher de 20 m² et à condition qu'elle soit située dans un rayon de 15 mètres autour dudit bâtiment.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 sur le plan de zonage, pour des activités d'hébergements touristiques, d'artisanat et de bureaux. Les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles dépendent de l'activité principale et qu'elles constituent une activité secondaire.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.

Au sein du secteur Nzh sont seulement admis :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
- les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

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

4.2. Assainissement

Eaux usées

- En absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à le réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Le rejet éventuellement autorisé dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires de l'activité agricole pourra être soumis à un prétraitement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, les rejets dans le réseau collecteur, s'il existe, ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traité dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait minium de 3 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les annexes isolées autorisées à l'article N2, doivent s'implanter dans un rayon de 15 mètres autour du bâtiment existant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et aménagements des bâtiments existants ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment agrandi.

La hauteur maximale au faîtage des annexes isolées est limitée à 4,50 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1- Aspect général

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier, ou à modifier devra ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article, sous réserve de ne pas 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, installations nouvelles, aménagements et extensions doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Une attention particulière doit être portée à la bonne intégration de la construction dans le site. En particulier, les constructions annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.
- Tout projet de construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à l'architecture locale (cottage, mas, chalet, …) est interdite.

11.2. Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sauf exception justifiable pour des raisons techniques.

11.3. Les parements extérieurs et les ouvertures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, etc...) est interdit.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et discordantes dans l'environnement immédiat ;
- Les façades des nouvelles constructions seront de dessin simple : elles ne devront pas présenter de motifs architecturaux complexes ou étrangers au style régional.

11.4. Clôtures

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m (piliers exclus).

En limites séparatives, la pose de clôtures perméables à la petite faune est fortement recommandée (grillage à maille large).

11.5. Dispositions particulières

- Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou dissimulées à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.
- Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parking, aires de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.
- Les dépôts de matériaux autorisés doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales (ou adaptées au contexte pédoclimatique). La plantation d'espèces invasives est interdite (*la liste des essences locales et des espèces invasives est annexée au présent document*).

ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

ANNEXES :

ANNEXE 1
LEXIQUE

➲ Voirie et accès

⇨ 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.

⇨ Voie privée : une voie privée est en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être «ouverte au public » ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public » une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès.

⇨ Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant.

➲ Alignement :

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

➲ Extensions

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.

➲ Construction 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 (expl : garage, abri de jardin, piscine, abri à vélo,...).

➲ Faitage

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

➲ Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

➲ 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.

➲ Limite séparative

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.

➲ Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

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

ANNEXE 2

RECOMMANDATIONS DE L'UDAP SUR LES TRAVAUX REALISES SUR LE BATI ANCIEN

MINISTERE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION
UNITE DEPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE de SEINE-ET-MARNE
Domaine National de Champs, 29 rue de Paris
77420 CHAMPS SUR MARNE Standard : 01.60.05.17.14 Télécopie 01.64.68.35.92
Adresse internet: www.ile-de-france.culture.gouv.fr

NOTICE

La présente notice s'adresse principalement aux travaux réalisés sur le bâti ancien, dans le but de prescrire des règles pour favoriser sa bonne mise en valeur et sa restauration.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, ou d'une intervention contemporaine de qualité sur un bâti ancien, des adaptations au présent règlement pourront être autorisées.

Proposition pour la rédaction de l'article 11 – Aspect Extérieur des Constructions -

Généralités :

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

Les garages enterrés sont interdits.

Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite.

Des dispositifs (modénatures, menuiseries, couvertures, lucarnes, ouvertures, etc.) anciens ou d'origine disparus peuvent être restitués soit à partir d'iconographie ancienne vérifiée (anciennes photographies, cartes postales ou gravures, etc.) soit par analogie.

Façade :

A) Enduit :

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'enduit doit être entièrement couvrant. L'enduit à pierre vue ne peut être utilisé qu'en fonction d'une typologie et d'une période de constructions particulière dont l'usage de ce type d'enduit est d'origine.

Les matériaux prévus pour être apparents dès l'origine (pierre de taille, moellons, briques, pans de bois, etc.) doivent le rester.

Les imitations non d'origine de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'enduit existant d'origine encore en place sera dans la mesure du possible conservé en l'état et simplement nettoyé, ou restauré. S'il n'est pas possible de conserver l'enduit d'origine, il devra être remplacé à l'identique (mêmes matériaux et même finition).

L'enduit peut être réalisé soit à la chaux, soit au plâtre.

a) *Enduit de chaux :* Le ravalement sera réalisé en enduit de chaux teinté dans la masse avec une finition grattée fin, lissée ou talochée à l'exclusion de la finition écrasée. Suivant la typologie et la période de la construction, l'enduit peut avoir une finition avec un badigeon de chaux coloré. La peinture du ravalement devra être de type minéral (silicate de potassium) et d'aspect mat. Les peintures à base de plastique, de pliolite, latex sont interdites ainsi que tous les produits d'imitation présentant une finition texture.

b) *Enduit de plâtre :* Le ravalement sera réalisé en enduit de plâtre teinté dans la masse avec une finition coupée, poncée ou décapée (réalisée à la berthelé ou à la brosse métallique) à l'exclusion des finitions fermés (lissée, talochée et resserrée). Suivant la typologie et la période de la construction, l'enduit au plâtre peut avoir une finition avec un badigeon coloré au lait de chaux. La peinture du ravalement devra être de type minéral et d'aspect mat. Les peintures à base de plastique, de pliolite, latex sont interdites ainsi que tous les produits d'imitation présentant une finition texture.

L'emploi d'enduit au ciment ou l'application de peintures à base de plastique, de pliolite, de latex, ainsi que tous les produits d'imitation présentant une finition texturée, ne respectant pas les caractéristiques des maçonneries anciennes sont strictement interdits.

B) Modénatures :

Les modénatures existantes en bon état (corniche, chaîne d'angle, bandeaux, soubassement, encadrement de fenêtres, etc.) seront conservées et restaurées. S'il n'est pas possible de les conserver, elles devront être remplacées ou restituées par analogie à l'identique (mêmes matériaux et même profils).

Les éléments de modénature (chaînes d'angles, bandeaux, corniches, soubassements, etc.) ou de structure, en matériaux apparents d'origine (pierre de taille, moellons, briques, pans de bois, etc.), doivent le rester. Suivant les cas, une couche de finitions protectrice peut être appliquée (badigeons de chaux pour les pierres et les briques, peinture pour les pans de bois).

La modénature peut être réalisée soit en plâtre, soit en enduit à la chaux. Les principes de mise en œuvre sont identiques à celle de l'enduit pour l'enduit de la tapisserie de façade. Les modénatures se distinguent soit par une teinte, soit par une finition différente.

C) Teintes :

La teinte de l'enduit reprendra celle des sables locaux ou la pierre locale, généralement de ton ocré clair.

La modénature est de ton plus clair que la tapisserie (à l'exclusion du blanc pur), à l'exception du soubassement qui est de teinte similaire à celui de l'enduit.

La couleur de l'enduit doit être la même sur toute la façade. La différenciation entre le rez-de-chaussée et les étages est à éviter.

Les matériaux apparents (pierre de taille, moellons, briques, pans de bois, etc.) doivent conserver leur aspect naturel et visible.

Menuiseries :

A) Fenêtres :

Les ouvertures créées seront à forte dominante rectangulaires et verticales, de 1,3 à 1,5 fois plus hautes que larges ou dans un rapport compris entre 1/3 et 1/6.

Sur une même construction, les fenêtres et volets doivent être remplacés, modifiés ou repeints dans le même temps, afin de conserver une cohérence sur la façade. Les remplacements partiels sont à éviter.

Les menuiseries de fenêtres existantes d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservées et restaurées, nettoyées ou adaptées. S'il n'est pas possible de conserver les menuiseries d'origines, elles devront être remplacées à l'identique (mêmes matériaux, même profil, même fonctionnement).

En accord avec l'ancienneté et la typologie de la construction, les fenêtres et portes-fenêtres doivent être composées de profils traditionnels. C'est-à-dire :
- de deux vantaux redécoupés par des petits bois. Chaque vantail est généralement divisé en trois ou quatre grands carreaux identiques à dominantes verticales ou carrés. Les petits bois sont soit assemblés avec la menuiserie de la fenêtre, soit rapportés sur le vitrage mais non inclus dans un grand vitrage.
- seules les fenêtres de petites dimensions (type fenêtre de service ou d'aération) peuvent être à un seul ventail, redécoupé par des petits bois.
- les grandes baies vitrées doivent être redécoupées en trois vantaux identiques.

Les menuiseries sont en bois peint. Le métal peut être admis, mais uniquement dans le cas ou les menuiseries en métal s'adaptent avec l'architecture du bâti existant et que les menuiseries d'origine ont disparut. Le plastique est à proscrire.

B) Portes :

Les portes anciennes d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservées et restaurées. S'il n'est pas possible de conserver les menuiseries d'origine, elles devront être remplacées à l'identique (mêmes matériaux, même profil, même fonctionnement).

En accord avec l'ancienneté et la typologie de la construction, les portes d'entrée et de garage doivent être composées de profils traditionnels. C'est-à-dire :
- la porte d'entrée sera pleine ou aura une imposte rectangulaire à l'exclusion de toute imposte cintrée de type demi-lune.
- la porte d'entrée doit être de facture sobre, avec ou sans ferronneries décoratives.
- la porte de garage sera constituée de larges lames verticales jointives. Les portes de garage à enroulement ou munies de petits fenestrons ne seront pas autorisées.

Les portes sont réalisées en bois peint. Le métal peint peut être admis, mais le plastique est proscrit.

C) Volets :

Les dispositifs de volets d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservés et restaurés. S'il n'est pas possible de conserver les menuiseries d'origine, elles devront être remplacées à l'identique (mêmes matériaux, même profil, même fonctionnement).

En accord avec l'ancienneté et la typologie de la construction, les volets doivent être composés de profils traditionnels. C'est-à-dire :
- les volets seront en bois, pleins (à lames verticales et à renforts horizontaux) ou semi-persiennés (2/3 pleins), sans écharpes.
- pour le bâti plus récent (fin XIXe et début XXe), les volets peuvent être roulants ou pliants.

Dans le cas de l'installation de volets roulants, ceux-ci doivent venir en plus des volets traditionnels déjà en place, et non les remplacer. Le coffret ne doit pas être visible en façade (uniquement positionné à l'intérieur).

Les volets suivant leurs typologies et leurs fonctionnements sont en bois ou en métal peint. Le plastique est à proscrire.

D) Teintes :

Les menuiseries devront être obligatoirement peintes afin d'améliorer l'aspect.

Les fenêtres seront peintes dans des teintes claires, tandis que les portes d'entrée et de garage seront peintes dans une teinte plus foncée.

Les volets peuvent être de la même teinte que les fenêtres, ou dans une teinte plus soutenue comme les portes.

Les couleurs suivantes peuvent être utilisées :
blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel ou beige clair (et non blanc pur) ou de teinte foncée, gris anthracite, vert, bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie-de-vin et non vernies ou de ton bois naturel, de tradition non locale.

Les garde-corps et appuis de fenêtres seront constitués d'un simple barreaudage vertical peint de couleur soutenue dans le ton des menuiseries.

La serrurerie sera de couleur sombre (gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, etc,) à l'exclusion du noir pur.

Les teintes de l'ensemble de la menuiserie (fenêtres, portes, volets, etc.) doivent être identiques sur toute la façade d'un élément identique à un autre et être en accord avec la teinte de l'enduit de la façade.

Toiture :

A) Forme :

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

Les formes et pentes des toitures existantes doivent être conservées et ne peuvent être modifiées.

Lors de la réfection du chevronnage ou du lattis, la souplesse donnée aux formes des combles par la charpente ancienne sera maintenue. Le redressage de cette dernière n'est pas autorisé.

B) Couverture :

Les couvertures anciennes d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Lors de la réfection de la couverture, les tuiles anciennes doivent être conservées le plus possible. Elles seront par la suite panachées et brouillées avec les tuiles neuves.

S'il n'est pas possible de conserver la couverture ancienne d'origine, elle devra être remplacée à l'identique (mêmes matériaux, même moule et densité de tuile, même mise en œuvre et même teinte).

En accord avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, l'âge de la construction et la typologie du bâti, la couverture doit être composée soit :

a) *Tuile plate traditionnelle :* La couverture est réalisée en tuiles plates de terre cuite vieillies et nuancées (de teinte rouge brun, le brun uni étant proscrit) d'une densité de 65/80 au m². La saillie à l'égout n'excède pas 20 cm. L'arrêt sur les pignons est réalisé en ruellée au mortier de chaux, sans rive métallique, sans tuiles cornières à rabats et sans débord sur le nu du mur. Le faîtage est réalisé à crêtes et embarrures, les tuiles faîtières étant scellées au mortier de chaux.

b) *Tuile mécanique* : La couverture est réalisée en tuiles plates ou à cotes, de terre cuite à recouvrement 23/27 au m² minimum de ton rouge brun vieilli et nuancé et non en brun uni. Le faîtage est réalisé soit à crêtes et embarrures, soit scellé au mortier de chaux.

c) *Ardoise :* La couverture sera réalisée en ardoise naturelle, modèle rectangulaire posé à pureau plat avec des crochets en zinc patiné pour éviter tout effet de brillance. Les noues sont de type noues fermées et les arêtiers en ardoise ou en métal apparent.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau pluviale seront en zinc, en cuivre ou en fonte. La matière plastique est proscrit pour ces accessoires.

Les souches de cheminée anciennes seront conservées et restaurées. Les souches créées doivent être enduites dans la même teinte que l'enduit de la façade.

C) Ouverture en toiture :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par l'utilisation de lucarnes, soit par la pose de fenêtre de toit.

Les dispositifs d'ouverture en toiture d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservés et restaurés. S'il n'est pas possible de les conserver, elles devront être remplacées à l'identique.

En accord avec les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, l'âge de la construction et la typologie du bâti, les ouvertures en toiture peuvent être composées soit :

a) *Lucarnes :* Les lucarnes sur le versant de toit sont traditionnellement et de préférence à capucine ou à fronton. Elles doivent être disposées symétriquement sur le pan de toiture, nettement au-dessous du faîtage du bâtiment. Elles sont composées de menuiseries à dominante verticale (60 × 75cm à 90 × 145cm) comportant des carreaux de dimensions plus hautes que larges. La largeur de leurs

montants verticaux n'excédera pas 15cm pour les lucarnes charpentées et 22cm pour les lucarnes maçonnées.

b) *Châssis de toit :* Les châssis de toit sont à dominante verticale et de dimensions maximales 80 × 100cm. Ils sont de type « à encastrer », sans saillie par rapport au plan de la couverture, sont implantés dans la partie inférieure des combles et sont axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur, soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Afin d'assurer une bonne insertion des châssis de toit et réduire leur impact visuel, ils doivent comporter une bavette de la couleur de la tuile et sans volet roulant extérieur.
En accord avec le caractère et l'ancienneté et la typologie de la construction, les châssis de toit peuvent être de modèle patrimoine façon tabatière à l'ancienne avec meneau central.

Murs et Clôtures :

Les murs et clôtures existants d'origine encore en place seront dans la mesure du possible conservés et restaurés. S'il n'est pas possible de conserver les dispositifs d'origine, ils doivent être remplacés à l'identique.

En accord avec les caractéristiques de l'architecture et de la typologie du bâtiment à laquelle la clôture est associée, elle peut être constituée :

a) *d'un mur plein :* Le mur plein doit l'être sur toute la hauteur et ne doit pas dépasser 2 m maximum. De plus il doit être constitué soit :
- d'un mur en moellons de pierres jointoyées, dont les pierres sont enduites au mortier de chaux et sables locaux, les joints étant largement beurrés et grattés à fleur de parement, sans joints creux ni pierres saillantes.
- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite. L'enduit du mur doit suivre les mêmes prescriptions que l'enduit de façade.

Le mur peut être couronné d'un chaperon en pierre ou maçonnée ou de tuiles plates. Le chaperon en tuile doit être réalisé avec des tuiles plates de terre cuite anciennes ou vieillies avec des faîtières demi-rondes sans emboîtement, scellées par boudin de mortier.

Les piliers de la clôture sont de même nature que le mur de clôture. La hauteur maximale des piliers est de 2,20 m.

b) *d'une clôture :* La clôture doit être constituée d'un muret en maçonnerie pleine et enduite surmonté d'une grille métallique à simple barreaudage vertical. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 m. La grille peut être doublée soit par une grille festonnée en partie haute, soit par une haie vive, constituée d'essences locales et champêtres (de type charmille, lilas, troëne, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille, etc. à l'exclusion des résineux type thuyas).

Le muret et les piliers de la clôture sont de même nature qu'un mur de clôture plein. La hauteur maximale des piliers est de 2,20 m.

La grille est en bois peint ou en métal peint.

c) *d'un grillage* : La clôture est constituée d'un grillage de couleur vert foncé posé sur potelets métalliques et doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (charmille, lilas, troëne, abélia, prunellier, houx, buis, fusain, noisetier, lierre, chèvrefeuille, etc. à l'exclusion des résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Le grillage ne peut être posé qu'en limite parcellaire sur

l'arrière du terrain ou de la propriété. Il ne peut pas être posé sur la limite parcellaire donnant sur la rue.

Les portes, portails, portillons qui s'inscrivent dans un mur ou une clôture, doivent être soit en bois, pleins sur toute hauteur avec partie haute horizontale, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ils reprendront le dessin de la grille de la clôture.
Les portes, portails, portillons et la grille seront peints en gris clair, beige, gris vert pastel, gris bleu pastel (le blanc pur n'est pas autorisé) ou dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, brun ou rouge lie-de-vin (le noir pur n'est pas autorisé).

Les éléments de ferronneries (marquise, garde-corps, etc.) sont en métal peint de teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, brun ou rouge lie-de-vin (le noir pur n'est pas autorisé).

Éléments techniques :

A) Panneaux solaires :

Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation notamment depuis les vues lointaines, les panneaux doivent être :
– implantés soit au sol, soit sur un versant de toiture non visible depuis le domaine public, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc.) ;
– implantés en privilégiant leur pose de manière groupé, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
- privilégier les implantations en bandeau, en crête, ou en bas de toiture (selon les cas) ;
- posés de manière à être encastrés dans la couverture ;
- posés avec des montants de la couleur de la tuile.

B) Élément technique :

Les équipements techniques, tels que les paraboles, ventouses, pompes à chaleurs, canalisations, compteur de gaz ou d'électricité, etc. afin de limiter leur impact visuel, doivent :
- ne pas être visibles depuis le domaine public ;
- privilégier leur implantation de manière discrète, soit dans une cour, soit sur une façade secondaire, etc. ;
- faire l'objet d'une bonne intégration architecturale
- les systèmes d'évacuations, de ventilations, etc. doivent être dissimulés ou traités comme des cheminées ;
- les coffrets de compteur électrique doivent être intégrés dans la façade et dissimulés par une teinte similaire à celle de l'enduit de façade.

C) Rénovation énergétique :

La rénovation énergétique doit se faire dans le cadre d'une éco-rénovation.

Sa mise en oeuvre est délicate et sensible, elle doit se faire dans le respect de l'ergonomie du bâti ancien traditionnel afin de ne pas le dénaturer ou d'engendrer des problèmes techniques ou structurels futurs. Elle doit se traiter au cas pas cas, en fonction du bâtiment d'origine.

L'isolation par l'extérieur est interdite dans le cas ou l'immeuble est à l'alignement sur rue, contiguë à une autre construction et lors de la présence de modénature sur la façade.

ANNEXE 3

LISTES DES ESPACES VEGETALES PRECONISEES

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 1/5

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

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 2/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Fagus sylvatica	Hêtre commun	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
Frangula dodonei	Bourdaine	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juillet	Vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
Fraxinus excelsior	Frêne élevé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
Ilex aquifolium	Houx	Arbuste	Indigène	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
Juniperus communis	Genévrier commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
Ligustrum vulgare	Troène commun	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Marcescent	Mai / Juin	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
Malus sylvestris	Pommier des bois	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
Populus nigra "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre	Indigène	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
Populus tremula	Peuplier tremble	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
Prunus avium	Merisier	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
Prunus mahaleb	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
Prunus spinosa	Prunellier	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 3/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en coeur	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
Pyrus pyraster	Poirier sauvage	Arbre	Indigène	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
Quercus petraea	Chêne sessile	Arbre	Indigène	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
Quercus pubescens	Chêne pubescent	Arbre	Indigène	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
Quercus robur	Chêne pédonculé	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	non	Caduc	Mai / Juin	Vert	25 – 40	Moyenne	
Rhamnus cathartica	Nerprun purgatif	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
Ribes rubrum	Groseiller à grappes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
Ribes uva-crispa	Groseiller à macquereau	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
Rosa agrestis	Rosier agreste	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa arvensis	Rosier des champs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
Rosa canina	Églantier des chiens	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
Rosa micrantha	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
Rosa pimpinellifolia	Rosier pimprenelle	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Sec	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	0,8 – 2	Assez rapide	Épines

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 4/5

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physio-nomie	Statut d'indigénat	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Feuillage Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
Rosa rubiginosa	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
Rosa stylosa	Rosier à styles soudés	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
Rosa tomentosa	Églantier tomenteux	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
Salix alba	Saule blanc	Arbuste	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
Salix atrocinerea	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Indigène	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
Salix aurita	Saule à oreillettes	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
Salix caprea	Saule marsault	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
Salix cinerea	Saule cendré	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
Salix fragilis	Saule fragile	Arbre	Indigène	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
Salix purpurea	Saule pourpre	Arbuste	Indigène	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
Salix triandra	Saule à trois étamines	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
Salix viminalis	Saule des vanniers	Arbuste	Indigène	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	?	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
Sambucus nigra	Sureau noir	Arbuste	Indigène	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
Sorbus aria	Alisier blanc	Arbre	Indigène	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne 5/5

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

ANNEXE 4

LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
Cytisus striatus (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
Egeria densa Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
Elodea canadensis Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
Elodea nuttalii (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
Epilobium ciliatum Rafin.	Onagraceae	N. Am.
Helianthus tuberosus L.	Asteraceae	N. Am.
Helianthus x laetiflorus Pers.	Asteraceae	N. Am.
Heracleum mantegazzianum gr.	Apiaceae	Caucase
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		
Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens capensis Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
Impatiens glandulifera Royle	Balsaminaceae	Himalaya
Impatiens parviflora DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
Lemna minuta H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
Lemna turionifera Landolt	Lemnaceae	N. Am.
Lindernia dubia (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
Oenothera biennis gr.	Onagraceae	N. Am.
Oxalis pes-caprae	Oxalidaceae	S. Af.
Paspalum dilatatum Poiret	Poaceae	S. Am.
Paspalum distichum L.	Poaceae	Am. trop.
Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
Prunus laurocerasus L.	Rosaceae	Balk.-pers.
Reynoutria japonica Houtt.	Polygonaceae	Japon
Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
Reynoutria x bohemica J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
Rhododendron ponticum L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
Robinia pseudo-acacia L.	Fabaceae	N. Am.
Rumex cristatus DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
Rumex cuneifolius Campd.	Polygonaceae	S. Am.
Senecio inaequidens DC.	Asteraceae	S. Af.
Solidago canadensis L.	Asteraceae	N. Am.
Solidago gigantea Aiton	Asteraceae	N. Am.
Spartina anglica C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
Sporobolus indicus (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
Symphytum asperum gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
Xanthium strumarium gr.	Asteraceae	Am / Médit