



COMMUNE DE FAVIÈRES-EN-BRIE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme – approuvé le 23 novembre 2012
Modification Simplifiée n°1 – approuvé le 23 février 2024





Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan	7
Article 2 : Division du territoire en zones.....	7
Article 3 : Adaptations mineures.....	8
Article 4 : Rappels	8
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	11
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	11
Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	11
Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	12
Section II : Conditions de l'occupation du sol	13
Article UA 3 : Accès et voirie.....	13
Article UA 4 : Desserte par les réseaux	13
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains	14
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	15
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	15
Article UA 9 : Emprise au sol	16
Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions.....	16
Article UA 11 : Aspect extérieur	17
Article UA 12 : Stationnement.....	19
Article UA 13 : Espaces libres.....	20
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	21
Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol	21
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	22
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	22
Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	22
Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	23
Section II : Conditions de l'occupation du sol	24
Article UB 3 : Accès et voirie.....	24
Article UB 4 : Desserte par les réseaux	24
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	25
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	25
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	26
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	27
Article UB 9 : Emprise au sol	27
Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions.....	28
Article UB 11 : Aspect extérieur	28



Article UB 12 : Stationnement.....	31
Article UB 13 : Espaces libres.....	32
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol	32
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UH	33
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	33
Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	33
Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	33
Section II : Conditions de l'occupation du sol	34
Article UH 3 : Accès et voirie	34
Article UH 4 : Desserte par les réseaux.....	35
Article UH 5 : Caractéristiques des terrains	36
Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	36
Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	36
Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	37
Article UH 9 : Emprise au sol	37
Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions.....	38
Article UH 11 : Aspect extérieur	39
Article UH 12 : Stationnement.....	41
Article UH 13 : Espaces libres	42
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	42
Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	42
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	43
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone 2AU	44
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	44
Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	44
Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	44
Section II : Conditions de l'occupation du sol.....	44
Article 2AU 3 : Accès et voirie.....	44
Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux	44
Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains	45
Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	45
Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	45
Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	45
Article 2AU 9 : Emprise au sol	45
Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions.....	45
Article 2AU 11 : Aspect extérieur	45
Article 2AU 12 : Stationnement.....	45
Article 2AU 13 : Espaces libres.....	45
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	46



Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol	46
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A.....	48
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	48
Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	48
Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	48
Section II : Conditions de l'occupation du sol	49
Article A3 : Accès et voirie	49
Article A4 : Desserte par les réseaux.....	49
Article A5 : Caractéristiques des terrains.....	50
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	50
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	51
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .	51
Article A9 : Emprise au sol.....	51
Article A10 : Hauteur maximale des constructions	52
Article A11 : Aspect extérieur.....	52
Article A12 : Stationnement	54
Article A13 : Espaces libres	54
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	55
Article A14 : Coefficient d'occupation du sol.....	55
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	56
Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N.....	57
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	57
Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	57
Section II : Conditions de l'occupation du sol	58
Article N3 : Accès et voirie	58
Article N4 : Desserte par les réseaux.....	58
Article N5 : Caractéristiques des terrains.....	59
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	59
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	59
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.	60
Article N9 : Emprise au sol.....	60
Article N10 : Hauteur maximale des constructions	62
Article N11 : Aspect extérieur	62
Article N12 : Stationnement	62
Article N13 : Espaces libres	62
Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.....	63
Article N14 : Coefficient d'occupation du sol.....	63
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	64
ANNEXES.....	68



Liste des espèces végétales préconisées	69
Liste des espèces invasives interdites.....	73
Définition	82



TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Favières-en-Brie.

Article 2 : Division du territoire en zones

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

- 1- **Les zones urbaines**, repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U sont les zones dans lesquelles les capacités d'équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions ;
 - **la zone UA** regroupe les espaces bâtis du cœur de village de Favières-en-Brie caractérisés par une densité forte et une grande valeur patrimoniale,
 - **La zone UB** regroupe les extensions pavillonnaires récentes autour du cœur de village de Favières et l'essentiel des espaces bâtis du hameau de la Route. Les constructions y sont caractérisées par une densité intermédiaire et par une faible valeur patrimoniale. Le secteur UB est composé d'un sous secteur :
 - **La zone UH** regroupe des secteurs faiblement urbanisés et/ou localisés dans des secteurs à fort enjeux paysagers en raison de la présence d'une pente importante. La densité y est faible et la présence d'éléments naturels (arbres, massifs boisés, cours d'eau) y est dominante.
- 2- **Les zones à urbaniser (AU)** regroupent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - **Les zones 2AU** dont l'urbanisation est soumise à modification du document d'urbanisme.
- 3- **Les zones agricoles (A)** équipées ou non permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « A ».
- 4- **Les zones naturelles (zone N)** regroupent des secteurs 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 composées d'un sous secteurs :
 - **Le secteur Nh** Regroupant les constructions d'habitations isolées et éloignées des espaces bâties situées dans des espaces naturels

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure en annexe au présent règlement et sur la légende du plan de zonage.



Chaque chapitre comporte les quatorze articles suivants :

- **Article 1 :** *Occupations et utilisations du sol interdites.*
- **Article 2 :** *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.*
- **Article 3 :** *Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.*
- **Article 4 :** *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.*
- **Article 5 :** *Caractéristiques des terrains, superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.*
- **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 des constructions.*
- **Article 10 :** *Hauteur maximale des constructions.*
- **Article 11 :** *Aspect extérieur des constructions et de leurs abords.*
- **Article 12 :** *Obligations imposées aux constructions en matière d'aires de stationnement.*
- **Article 13 :** *Obligations imposées aux constructions en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.*
- **Article 14 :** *Coefficient d'Occupation du Sol (COS).*

Article 3 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

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

Article 4 : Rappels

- Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- La division d'une unité foncière, sur une période de moins de 10ans, en plus de 2 lots, qui prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou qui est située dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, est soumise à permis d'aménager en application de l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de



prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Dispositions spécifiques aux éléments identifiés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5-7°
 - La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir. La demande est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection des sites et Monuments Historiques,
 - Tous les travaux portant atteinte aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme dont la liste figure à la fin du règlement et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17d. Cette autorisation sera délivrée à condition que les travaux envisagés soient compatibles avec les prescriptions fixées en annexe de ce règlement,
 - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
 - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le commencement des travaux.
 - La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Présentation de la zone UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA regroupe le centre villageois historique. Cette zone est à caractère mixte d'habitat, de services et d'activités artisanales. Les bâtiments sont généralement construits le long des voies en ordre continu et le tissu est caractérisé par une densité importante. »

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les installations classées sauf celles prévues en UA2 et celles qui sont utiles aux activités existantes ;
- Les constructions à usage d'hôtel ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement ou garage collectif de caravanes ;
- Les pylônes ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- Les carrières et installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- Le stockage d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des containers de collecte.

De plus, sont interdits :

- › toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange,
- › tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- › le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.



Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme les constructions et installations, sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dispositions générales

Les commerces, les installations et travaux divers, les bureaux, et l'artisanat sont admis à condition que :

- par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- la surface de plancher n'excède pas 250 m² ;
- les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'une activité déjà autorisée dans la zone.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale, un passage privé ou une cour commune.

Les garages automobiles en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement, sont interdits si leur sol est à un niveau inférieur à celui de la desserte principale.

Pour les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

- S'ils induisent une augmentation de la circulation des véhicules, ils ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès permettent de supporter le trafic inhérent.

Voie (publique et privée)

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 20m doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant le retournement des véhicules.

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.



L'évacuation des eaux domestiques non traitée dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Les raccordements, extensions, branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalents à celles adoptées pour les réseaux de bases.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

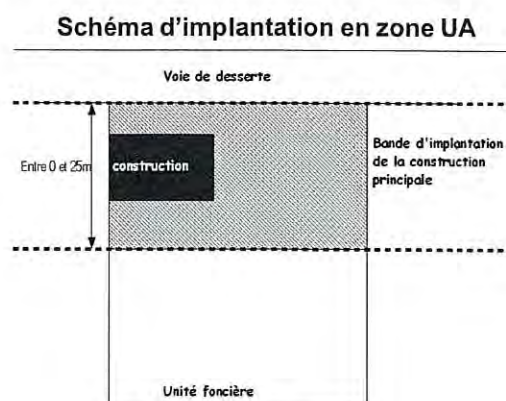
Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Les dispositions réglementaires de l'article 6 s'appliquent aux voies privées aux voies publiques et aux cours communes existantes ou à créer.

Pour les constructions supérieures à 20m² de surface de plancher et à 4 mètres de hauteur totale

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 25 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées.





Pour les constructions inférieures à 20m² de surface de plancher et à 4 mètres de hauteur totale

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum.

Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.



Article UA 9 : Emprise au sol

Disposition générale

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 8 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée

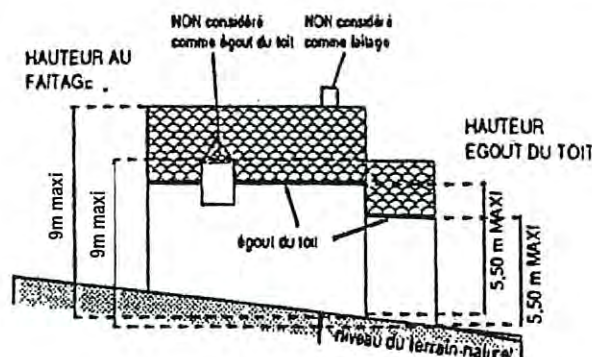
- pour le faîtage : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ;
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UA



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article UA 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 30° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faitages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.



Les façades

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum.

Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit,
- matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

Les ornements maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus.

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées.

Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement.

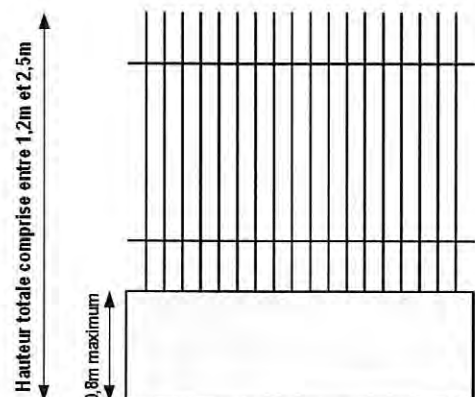
Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

Clôture

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert ;
 - o des deux côtés d'un enduit ;
 - ou en aspect taloché ou gratté,
 - ou en moellons à joints « beurrés »,
 - ou en matériaux d'aspect meulière de Brie,
 - o et recouvert d'un chapeau à pente(s).
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus,





surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédent pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.

Article UA 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.



Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres

Disposition générale

Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Plantations

Obligation de planter

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes.

L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Précisions sur le type d'espèces à planter

Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Espaces libres non imperméabilisés

Les espaces libres végétalisés (de pleine terre) devront représenter au moins 15% de l'unité foncière.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Présentation de la zone UB

Extrait du rapport de présentation :

« [...] regroupe les extensions pavillonnaires récentes autour du cœur de village de Favières et l'essentiel des espaces bâtis du hameau de la Route. Les constructions y sont caractérisées par une densité intermédiaire et par une faible valeur patrimoniale. Le secteur UB est composé d'un sous secteur UBa»

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les installations classées sauf celles prévues en UB2 et celles qui sont utiles aux activités existantes ;
- Les constructions à usage d'hôtels ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement ou garage collectif de caravanes ;
- Les pylônes ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- Les carrières et installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- Le stockage d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des containers de collecte.

De plus, sont interdits :

- › toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange,
- › tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- › le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.



Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme les constructions et installations, sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Dispositions générales

Dans le secteur UBa

Les constructions sont autorisées à condition d'être à vocation d'équipement public d'intérêt collectif.

Dans le reste de la zone UB

Les commerces, les installations et travaux divers, les bureaux, et l'artisanat sont admis à condition que :

- par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- la surface de plancher n'excède pas 250 m² ;
- les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'une activité déjà autorisée dans la zone.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.



Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale, un passage privé ou une cour commune.

Les garages automobiles en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits si leur sol est à un niveau inférieur à celui de la desserte principale.

Pour les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

- S'ils induisent une augmentation de la circulation des véhicules, ils ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès permettent de supporter le trafic inhérent.

Voirie (publique et privée)

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 20m doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant le retournement des véhicules.

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.



L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Les raccordements, extensions, branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalents à celles adoptées pour les réseaux de bases.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

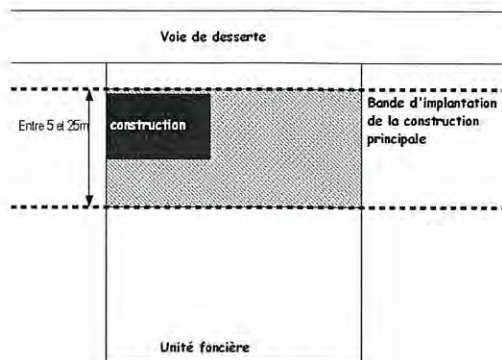
Les dispositions réglementaires de l'article 6 s'appliquent aux voies privées aux voies publiques et aux cours communes existantes ou à créer.

Pour les constructions supérieures à 20m² de surface de plancher et à 4 mètres de hauteur totale

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 25 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées



Schéma d'implantation en zone UB



Pour les constructions inférieures à 20m² de surface de plancher et à 4 mètres de hauteur totale

Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, les façades ou pignons aveugles doivent être en retrait d'au moins 3m50.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3 m des limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions ne peuvent s'implanter en limite séparative que si elles n'excèdent pas une hauteur de 4 mètres. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, celui-ci doit être de 3 mètres minimum.

Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.



Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à :

- 8m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie,
- 4m dans le cas contraire.

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 30% du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 8 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas : de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée

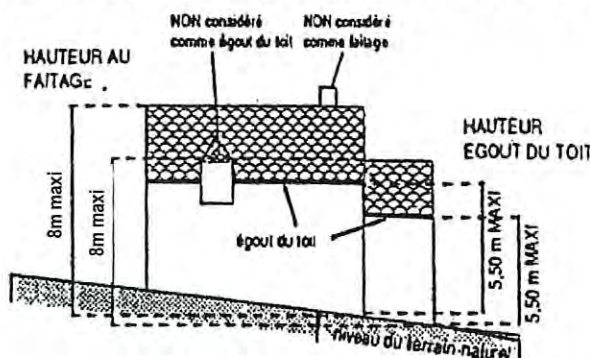
- pour le faîtage : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ;
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8m ;

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UB



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 30° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.

Les façades

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20cm minimum.



Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit,
- matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

Les ornements maçonnés traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus.

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être

Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement.

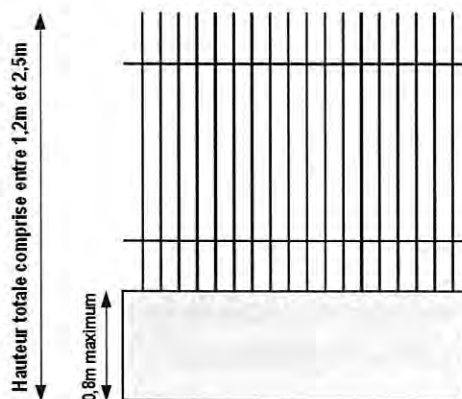
Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

Clôture

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert :
 - o des deux côtés d'un enduit ;
 - ou en aspect taloché ou gratté,
 - ou en moellons à joints « beurrés »,
 - ou en matériaux d'aspect meulière de Brie,
 - o et recouvert d'un chapeau à pente(s).
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) à doublée ou non d'un grillage ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille (croquis ci-contre),



éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.



Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.

Article UB 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Habitations

Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation



Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 : Espaces libres

Disposition générale

Les espaces boisés classés à conserver tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Plantations

Obligation de planter

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes

L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Précisions sur le type d'espèces à planter

Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Espaces libres non imperméabilisés

Les espaces libres végétalisés (de pleine terre) devront représenter au moins 30% de l'unité foncière.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UH

Présentation de la zone UH

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UH concerne le tissu pavillonnaire éloigné des centres bourgs. Les enjeux paysagers sont importants et la densité du tissu est faible. La vocation de la zone est de préserver la qualité paysagère d'ensemble et de limiter les possibilités de densification. »

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les installations classées sauf celles prévues en UH2 et celles qui sont utiles aux activités existantes ;
- Les constructions à usage d'hôtels ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Le stationnement ou garage collectif de caravanes ;
- Les pylônes ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- Les carrières et installations nécessaires à ce type d'exploitation ;
- Le stockage d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, des résidus urbains, en dehors des containers de collecte.

De plus, sont interdits :

- › toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange,
- › tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- › le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels

En application des dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme les constructions et installations, sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.



Dispositions générales

Les commerces, les installations et travaux divers, les bureaux, et l'artisanat sont admis à condition que :

- par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale ;
- la surface de plancher n'excède pas 250 m² ;
- les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de façon significative.

Les constructions à usage d'entrepôt sont admises à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement d'une activité déjà autorisée dans la zone.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont admises à condition :

- qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UH 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout terrain, pour être constructible, doit comporter un accès d'une largeur minimum de 3,5 mètres sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale, un passage privé ou une cour commune.

Les garages automobiles en sous-sol, enterrés totalement ou partiellement sont interdits si leur sol est à un niveau inférieur à celui de la desserte principale.

Pour les aménagements, les extensions ou les annexes des bâtiments existants, dans l'impossibilité de satisfaire les règles ci-dessus :

- S'ils induisent une augmentation de la circulation des véhicules, ils ne peuvent être autorisés que si l'état et les caractéristiques de l'accès permettent de supporter le trafic inhérent.

Voirie (publique et privée)

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et des véhicules de service (déneigement, ordures ménagères,...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doivent :

- satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes handicapées ;
- les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 20m doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant le retournement des véhicules.

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

Article UH 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Dans toute la zone, conformément au zonage d'assainissement, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas d'absence de réseau, les installations autonomes devront être conçues de manière à pouvoir être directement et obligatoirement raccordées sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux artisanales et industrielles) dans les égouts publics doit faire l'objet d'un prétraitement leur permettant d'être rendues compatibles avec les rejets autorisés par le règlement municipal des eaux.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Les raccordements, extensions, branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalents à celles adoptées pour les réseaux de bases.



Article UH 5 : Caractéristiques des terrains

Pour être constructible, la superficie du terrain doit être d'au minimum 800m².

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Il n'est pas fait application de cette règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions inférieures à 20m² de surface de plancher ;

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Les dispositions réglementaires de l'article 6 s'appliquent aux voies privées aux voies publiques et aux cours communes existantes ou à créer.

Les constructions doivent s'implanter à 5m minimum compté à partir de l'alignement des voies publiques ou au droit des voies privées.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.



Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les abris de jardin doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les dispositions de l'article R123-10-1 ne s'appliquent pas à ce titre dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard des divisions envisagées.

Dispositions générales

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à :

- 8m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie,
- 4m dans le cas contraire.

Les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UH 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale est fixée à 20% du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 15 m², dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.



Cas particuliers

Il n'est pas fait application de cette règle dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée

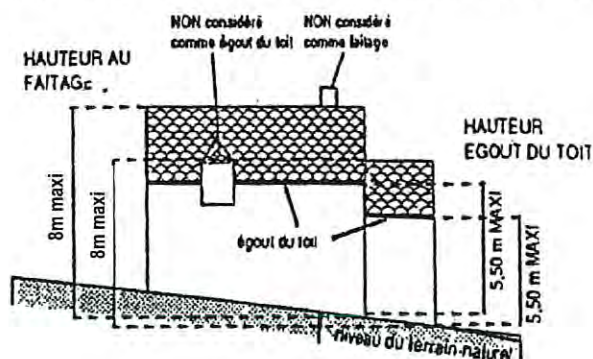
- pour le faîtage : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus ;
- pour l'égout du toit : à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de l'égout du toit.

Hauteur maximale

La hauteur au faîtage depuis le sol naturel ne doit pas excéder 8m ;

La hauteur à l'égout du toit depuis le sol naturel ne doit pas excéder 5,5m.

Illustration de l'application de la règle de la hauteur en zone UH



La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article UH 11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20m² de surface de plancher

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 35° et 45°.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan compris entre 20° et 40° pour les parties de constructions accolées au bâtiment principal et dont la hauteur au faîtage est inférieure à 3m,
- Les toitures ne comprenant qu'un seul pan inférieur à 45° et les toitures terrasses si le bâtiment est accolé à un mur de clôture et que sa hauteur n'excède pas celle du mur.

Pour les constructions de moins de 20m² de surface de plancher

Les toitures des constructions de moins de 20 m² doivent comprendre un ou deux pans compris entre 20° et 45°.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.

Les façades

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).



Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les façades ou pignons faisant face à la voie de desserte, doivent comprendre un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,40m et une corniche sous toiture.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrement de 15 à 20cm minimum.

Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit,
- matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

Les ornements maçonnées traditionnelles (corniches, bandeaux, modénatures, ...) existantes seront remplacées à l'identique ou reconstruites selon les règles ci dessus.

Les réfections ou ravalements d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment.

Les réfections, ravalement de la totalité des façades, ou de la toiture doivent respecter les règles du chapitre 1. Toutefois, les toitures à la Mansart existantes pourront toujours être conservées.

Les ouvertures à créer pourront être soulignées par un encadrement de 10cm minimum sauf si les ouvertures existantes sur cette façade ne comportent pas d'encadrement.

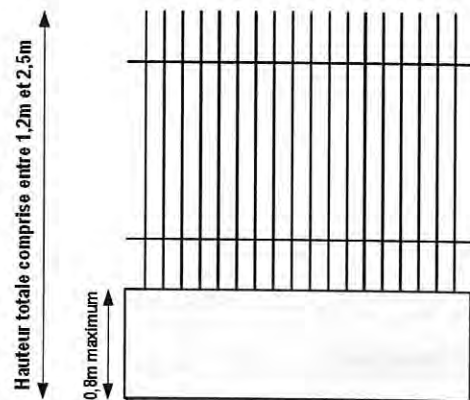
Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale.

Clôture

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives.

En bordure de la voie de desserte, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert ;
 - o des deux côtés d'un enduit ;
 - ou en aspect taloché ou gratté,
 - ou en moellons à joints « beurrés »,
 - ou en matériaux d'aspect meulière de Brie,
 - o et recouvert d'un chapeau à pente(s).
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) à doublée ou non d'un grillage ;
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'une grille (croquis ci-contre), éventuellement agrémentée de volutes ne dépassant pas de la grille.





Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit, ou en moellons à joints « beurrés »,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13) doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,8m de hauteur.

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,2m et 2,5m.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédent pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Article UH 12 : Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions nouvelles, installations et des réhabilitations doit être réalisé en dehors des voies de desserte par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

La surface de base d'une place de stationnement est fixée à 12,5 m². L'espace minimal nécessaire à la manœuvre des véhicules est de 12,5 m². Il peut être utilisé pour deux places de stationnement maximum.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Il est exigé au minimum :

Habitations

Il devra être réalisé au moins une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Bureaux, constructions artisanales et commerces

Il devra être réalisé au moins une place de stationnement par tranche entamée 50 m² de surface de plancher.

Autres constructions

Les autres constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Article UH 13 : Espaces libres

Disposition générale

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

Plantations

Obligation de planter

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres de haute tige ou d'arbustes

L'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Précisions sur le type d'espèces à planter

Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Espaces libres non imperméabilisés

Les espaces libres végétalisés (de pleine terre) devront représenter au moins 50% de l'unité foncière.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques

Les EBC identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone 2AU

Présentation de la zone 2AU

Extrait du rapport de présentation :

« La zone 2AU s'applique sur des terrains naturels qui ont vocation à être urbanisés mais qui sont insuffisamment desservis par les réseaux. Leur urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une modification ou d'une révision du PLU. »

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif, toutes les constructions sont interdites.

De plus, sont interdits :

- toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange,
- tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions liées à la réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures sont autorisées à condition de ne pas nuire au caractère naturel et paysager des lieux avoisinants.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé



Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux limites des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1m minimum.

Article 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'1m minimum.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone A

Présentation de la zone A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A regroupe l'ensemble des terrains agricoles, cultivés ou non, de la commune. La vocation de la zone est de permettre la mise en valeur agricole des terrains. »

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A 1 sont interdites.

De plus, sont interdits :

- toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange à l'exception des équipements admis à l'article A2,
- tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- toutes nouvelles constructions à l'intérieur de la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha repérés sur les documents graphiques à l'exception de celles admises à l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions générales

Les bâtiments et installations agricoles sont autorisés à condition qu'ils s'implantent :

- s'ils ont une surface supérieure à 50m² d'emprise au sol, à proximité d'un bâtiment agricole existant ou à proximité d'un siège d'exploitation (existant ou à créer),
- s'ils sont soumis à déclaration ou à autorisation (au titre des installations classées pour la protection de l'environnement) à au moins 500m d'une zone U ou Nh.

Les bâtiments et installations agro-alimentaires sont autorisés à condition :

- qu'ils soient directement liés à une activité agricole existante sur la commune,
- qu'ils s'implantent à proximité d'un bâtiment agricole existant ou à proximité d'un siège d'exploitation (existant ou à créer),
- s'ils sont soumis à déclaration ou à autorisation (au titre des installations classées pour la protection de l'environnement) qu'ils se situent à au moins 500m d'une zone U ou Nh.

Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles.



Les affouillements et exhaussements, sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrages ou utilisation du sol autorisés sur la zone et dans la limite de 50cm de hauteur par rapport à la hauteur NGF (sol nature), s'ils concernent des surfaces supérieures à 1 000m² ;

Les constructions à usage d'équipement public et ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone,

Les constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisées à changer de destination vers une vocation d'habitation, de commerce ou de bureau, à condition :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage,
- que les besoins en voiries et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative,
- de ne pas induire une augmentation notable du trafic routier.

Dans la marge inconstructible de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha repérés sur les documents graphiques, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, à caractère pédagogique et/ou ludique, en lien avec l'environnement et la nature sont autorisés à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Dans la marge inconstructible de 20m de protection des berges de la Marsange, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, à caractère pédagogique et/ou ludique, en lien avec l'environnement et la nature sont autorisés à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

Les aménagements, changements d'affectations et ouvrages induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état de viabilité et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression à moins de 100m, être issue d'un pompage.

Assainissement

Eaux usées



Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article, ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions, n'induisant pas une

augmentation des rejets, à moins qu'un dispositif de branchement ou d'épuration soit mis en place pour recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines :

- soit sur un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées s'il en existe un à moins de 100m,
- soit sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Le raccordement futur des constructions au réseau d'assainissement collectif doit être prévu par les aménagements effectués.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Les raccordements, extensions, branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalents à celles adoptées pour les réseaux de bases.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Par rapport aux limites des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.



Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives, les constructions de plus de 3 mètres de hauteur totale doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions de moins de 3 mètres de hauteur totale doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 10 mètres minimum.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions générales

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à 10m minimum.

Cas particuliers et dispositions spécifiques

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Article A9 : Emprise au sol

Non réglementé

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions générales

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m.



Article A10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions générales

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 10 m

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 20° et 45°.

Toutefois sont autorisées les toitures en croupe à l'angle d'un ensemble de bâtiments.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuiles seront complétées par des faitages et des rives coordonnées, ouvrages maçonneries, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.



Les descentes de gouttière doivent être verticales.



Les façades

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20 cm minimum.

Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Clôture

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives.

A défaut, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert des deux côtés d'un enduit d'aspect taloché ou gratté, ou en moellons à joints « beurrés » ou en matériaux d'aspect « meulière de Brie » ou d'aspect brique de parement,
- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13), doublée ou non d'un grillage.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les hangars agricoles et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations, constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération.

Article A13 : Espaces libres

Généralités

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% d'essences locales et essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.



Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques

Les EBC identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Les haies identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservées et protégées. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il reste néanmoins possible de ménager des accès au travers de ces haies.

Tout défrichement y est interdit. Les coupes ou abattages ne sont autorisés que pour entretenir la haie.

La haie doit pouvoir se reconstituer à partir des souches. En cas d'impossibilité techniques, la replantation devra se faire avec des essences locales hydromorphes arbustives ou d'arbres de petite taille. Elles ne peuvent être remplacées par des boisements arborescents.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



Chapitre Unique - Dispositions applicables à la zone N

Présentation de la zone N

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N regroupe l'ensemble des terrains naturels de la commune. La vocation de la zone est d'assurer la préservation des milieux naturels et de permettre une mise en valeur de ceux-ci. »

La zone N est composée du secteur Nh. « Le secteur Nh regroupe les constructions isolées présentes au sein de la zone Naturelle. La vocation de la zone est de permettre une évolution mesurée de ces constructions. »

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions qui ne sont pas mentionnées à l'article N2 sont interdites.

De plus, sont interdits :

- ▶ toute nouvelle construction située à moins de 20m des berges de la Marsange,
- ▶ tous travaux (hors mise en place de réseaux), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible d'imperméabiliser le sol, dans une bande de 5m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- ▶ le remblaiement des zones humides, mares, fossés et tous travaux contrariant le régime hydraulique existant.
- ▶ toutes nouvelles constructions à l'intérieur de la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha repérés sur les documents graphiques à l'exception de celles admises à l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dispositions Générales

Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de ne pas nuire au caractère naturel et paysager des lieux avoisinants ;

Les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées à condition que le site et le milieu naturel soient respectés;

Les exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrages et utilisation du sol autorisés sur la zone et dans la limite de 50cm de hauteur par rapport à la hauteur NGF (sol nature), s'ils concernent des surfaces supérieures à 1 000m² ;

Les affouillements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'ouvrages et utilisation du sol autorisés sur la zone ou pour assurer la rétention des eaux pluviales, et à condition qu'ils restent en eau et ne soient pas artificiellement imperméabilisés ;

Dans la marge inconstructible de 50m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100ha repérés sur les documents graphiques, la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, à caractère pédagogique et/ou ludique, en lien avec l'environnement et la nature à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.



Dans le secteur Nh, en plus des constructions autorisées dans la zone N, sont autorisés

Les aménagements de constructions existantes à condition que les besoins en voiries et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,

Les constructions à usage d'annexe à condition de respecter les dispositions des articles 3 à 14.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

Les aménagements, changements d'affectations et ouvrages induisant une augmentation de la circulation de véhicules, ne peuvent être autorisés que si l'état de viabilité et les caractéristiques de l'accès, permettent de supporter le trafic inhérent.

Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de dimension suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, cette alimentation peut, en l'absence d'un réseau collectif sous pression à moins de 100m, être issue d'un pompage.

Assainissement

Eaux usées

Les constructions existantes desservies par un assainissement autonome ne répondant pas aux règles du présent article, ne peuvent connaître que des aménagements ou des extensions, n'induisant pas une augmentation des rejets, à moins qu'un dispositif de branchement ou d'épuration soit mis en place pour recevoir ces effluents dans de bonnes conditions.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines ;

- soit sur un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées s'il en existe un à moins de 100m
- soit sur des dispositifs d'assainissement autonomes.

Le raccordement futur des constructions au réseau d'assainissement collectif doit être prévu par les aménagements effectués.

Eaux pluviales

L'infiltration des eaux de pluie sur l'unité foncière ou la récupération en cuve ou en citerne doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. A



défaut, en cas d'exutoire d'un réseau d'eaux pluviales, les eaux pourront être dirigées vers celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Réseaux d'électricité, téléphone, câble

Pour toute nouvelle voie, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télévision doivent être réalisés en souterrain.

Les raccordements privés sur les réseaux électriques, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain. Les raccordements, extensions, branchements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalents à celles adoptées pour les réseaux de bases.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Par rapport aux limites des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à 10m minimum.

Cas particuliers et dispositions spécifiques applicables aux secteurs N et Nh

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Par rapport aux limites séparatives, les constructions de plus de 3 mètres de hauteur totale doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions de moins de 3 mètres de hauteur totale doivent être implantées soit à la limite, soit en retrait de 10 mètres minimum.

En secteur Nh

Les constructions et les extensions situées à l'intérieur de l'enceinte bâtie peuvent être implantées librement.

Cas particuliers et dispositions spécifiques applicables aux secteurs N et Nh

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.



Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Disposition générale

Les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à 10m minimum.

En secteur Nh

Les constructions peuvent être implantées à 5m minimum les unes par rapport aux autres.

Cas particuliers et dispositions spécifiques applicables aux secteurs N et Nh

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

Les reconstructions sont autorisées à l'identique.

Article N9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N10 : Hauteur maximale des constructions

Mesure de la hauteur des constructions dans les secteurs N et Nh

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation, défini comme la projection verticale du bâtiment, toutes saillies confondues, sur le terrain naturel, jusqu'au point le plus haut de la construction, les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclus.

Dispositions générales

La hauteur au faîtage ne doit pas excéder 6 m.

Cas particuliers

Cette règle ne s'applique pas

- aux extensions et aménagement des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 : Aspect extérieur

Conformément à l'article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter



atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toiture

Nombre de pans et inclinaison

Les toitures de chaque corps de bâtiment doivent comprendre au moins deux pans dont l'inclinaison doit être comprise entre 20° et 45°.

Toutefois sont autorisées les toitures en croupe à l'angle d'un ensemble de bâtiments.

Les lucarnes et l'éclairage en toiture

Les toitures des lucarnes seront composées d'un, deux ou trois pans.

Les lucarnes ne doivent comprendre qu'une seule baie dont la hauteur est supérieure à la largeur.

Les chiens assis sont interdits.

L'éclairage des combles sera assuré soit par des lucarnes dont la somme des largeurs ne peut excéder, par versant, le tiers de la longueur du faîtage, soit par des fenêtres de toiture contenues dans le plan des versants.

L'aspect des toitures

Les toitures d'aspect tuiles seront complétées par des faîtages et des rives coordonnées, ouvrages maçonnés, scellés ou fixés.

Les souches de cheminées doivent se situer à proximité du faîtage. Les conduits de fumée ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Les descentes de gouttière doivent être verticales.

Les façades

Les ornements (corniches, bandeaux, modénatures...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Les huisseries et volets doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas).

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les murs doivent être couverts d'enduit d'aspect taloché ou gratté, ou réalisés en moellons à joints « beurrés » ou en meulière de Brie ou en briques de parement. Les pastiches « fausses pierres » ou « faux bois » sont interdits.

Les ouvertures doivent être soulignées par des encadrements de 15 à 20 cm minimum.

Soubassements et encadrements doivent être réalisés par au moins l'une des méthodes suivantes :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Clôture

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants en bon état, doivent être conservés et peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites séparatives.

A défaut, la clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné recouvert des deux côtés d'un enduit d'aspect taloché ou



gratté, ou en moellons à joints « beurrés » ou en matériaux d'aspect « meulière de Brie » ou d'aspect brique de parement,

- d'une haie (dont le principe de composition figure à l'article 13), doublée ou non d'un grillage.

Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture (imitation métal interdite, à l'exception des huisseries des vérandas) et avoir une hauteur n'excédant pas celle de la clôture.

Les exceptions

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'exonérer des règles ci-dessous.

Les réfections, ravalement d'une partie seulement du bâtiment ou de la toiture et leurs extensions doivent conserver l'homogénéité du bâtiment et ne sont pas tenus à ce titre de respecter les dispositions de l'article 11 du règlement.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations, constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie de desserte, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération.

Article N13 : Espaces libres

Généralités

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% d'essences locales et essences à feuilles caduques et un maximum de 50% d'essences persistantes.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.

Espaces Boisés Classés repérés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques

Les EBC identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Les haies identifiées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservées et protégées. Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont donc autorisées. Il reste néanmoins possible de ménager des accès au travers de ces haies.

Tout défrichage y est interdit. Les coupes ou abattages ne sont autorisés que pour entretenir la haie.

La haie doit pouvoir se reconstituer à partir des souches. En cas d'impossibilité techniques, la replantation devra se faire avec des essences locales hydromorphes arbustives ou d'arbres de petite taille. Elles ne peuvent être remplacées par des boisements arborescents.



Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Disposition générale

En zone N

Non réglementé



LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



EMPLACEMENTS RESERVES				
N° ER	Destination	Bénéficiaire	Parcelles cadastrales	Superficie Emprise
1	Aménagement de l'entrée Sud	Commune	687	460 m ²
2	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	6, 15, 715	1 440 m ² 2 m
3	Création d'une voie	Commune	716 – 718	220 m ²
4	Elargissement de voirie	Commune	718	7 530 m ² 6 m
5	Création d'un cheminement piétonnier	Commune	326	1 500 m ² 5 m
6	Aménagement d'une aire de loisir de plein air	Commune	286, 287, 293, 294, 551	3 100 m ²



LISTE DES ÉLÉMENTS RECENSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME



PATRIMOINE BÂTI



Signalétique sur les documents graphiques

- 1 Source de l'ancien lavoir
- 2 Pavillon de la réserve
- 3 Bâtiments agricoles – Ferme d'Hermines
- 4 Pont
- 5 Croix Sainte Geneviève
- 6 Ruine de la maison de garde de Belle-Epine
- 7 Pont
- 8 Pont
- 9 Mandegrès
- 10 Pont de l'Aulnaie
- 11 Puits des 2 Saules
- 12 Pont
- 13 Lavoir
- 14 Abreuvoir
- 15 Pont de la butte
- 16 Pont du Manvet
- 17 Pont
- 18 Murs – continuité remarquable
- 19 Murs – continuité remarquable
- 20 Bâtiments agricoles – Saint-Ouen
- 21 Maison – ensemble architectural remarquable – Puits-Carré

PATRIMOINE VÉGÉTAL

Signalétique sur les documents graphiques



Arbre remarquable



Haie à préserver



ANNEXES



Liste des espèces végétales préconisées

Source : Diagnostic des zones humides de Favières, Seine et Marne environnement, Conseil Général de Seine et Marne, Juillet 2012

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<u>Sorbus acuparia</u> Sorbier des oiseleurs	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<u>Ulmus laevis</u> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<u>Ulmus glabra</u> Orme des montagnes	arbre	
		xérophile	<u>Prunus mahaleb</u> Bois ou Cersier de Sainte Lucie	arbuuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<u>Pyrus pyraeaster</u> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<u>Prunus avium</u> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<u>Tilia cordata</u> Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<u>Juglans regia</u> Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	<u>Sorbus aria</u> Ailier blanc	arbre	feuille précieuse
		xérophile à mésophile	<u>Sorbus torminalis</u> Ailier torminal	arbre	feuille précieuse
	large amplitude	large amplitude	<u>Betula pendula</u> Bouleau verruqueux	arbre	
		mésophile	<u>Malus sylvestris</u> Pommier sauvage	arbuuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<u>Quercus robur</u> Chêne pédonculé	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<u>Alnus glutinosa</u> Aulne glutineux	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<u>Quercus petraea</u> Chêne sessile ou rouvre	arbre haut jet	
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	<u>Ulmus minor</u> Orme champêtre ou Ormeau	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<u>Carpinus betulus</u> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<u>Salix alba</u> Saulé blanc	arbre	tailleable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<u>Fraxinus excelsior</u> Frêne élevé	arbre	peut être taillé en têtard
	mésoxérophile à	<u>Acer campestre</u>	arbre	se mène très bien	



		mésophile	<i>Fragaria champêtre</i>		en haie
Haie basse	acide	mésophile	<i>Cytisus scoparius</i> Genêt à balais	arbuste	calcifuge
		mésowérophile à mésophile	<i>Mespilus germanica</i> Néflier	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<i>Cornus mas</i> Cornouiller mâle	arbuste	
			<i>Ligustrum vulgare</i> Troène commun	arbuste bas	
			<i>Taxus baccata</i> if	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<i>Viburnum lantana</i> Viorne lantane	arbuste bas	
		mésohyrophile	<i>Viburnum opulus</i> Viorne obier	arbuste bas	
	mésophile	<i>Lonicera xylosteum</i> Camerisier, chèvrefeuille des haies	arbuste bas		
	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Cornus sanguinea</i> Cornouiller sanguin	arbuste bas	peut être envahissant
		mésohyrophile	<i>Salix viminalis</i> Osier des vanniers	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohyrophile	<i>Fraxinus ssp. ssp.</i> Fraxinier ou épine noire	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<i>Sambucus nigra</i> Sureau noir	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésowérophile à mésophile	<i>Rhamnus cathartica</i> Nerprun prugotif	arbuste bas	baie
			<i>Rosa canina</i> Églantier ou rosier des chiens	arbuste bas	baie
	xérophile	<i>Buxus sempervirens</i> Buis	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village	
	large amplitude	hygrophile	<i>Salix cinerea</i> Sauze cendré	arbuste bas	
		large amplitude	<i>Fraxinus monspeliensis</i> Aubépine à ses style	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<i>Fraxinus alnus</i> Bourdaine	arbuste	comportement variable
			<i>Ilex aquifolium</i> Houx	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<i>Juniperus communis</i> Genévrier commun	arbuste	persistant
mésophile		<i>Corvus avellana</i> Noisetier ou Coudrier	arbuste		
mésophile à mésohyrophile		<i>Salix caprea</i> Sauze marsault	arbre	apprécie les nitrates	
neutre à légèrement acide	mésohyrophile	<i>Salix fragilis</i> Sauze fragile	arbuste bas	régulièrement inondé	



Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire :

Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.

Les organismes méschyrophiles vivent dans des milieux assez humides.

Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées dans le cas d'une prairie humide.

<i>Barbarea vulgaris</i> subsp. pl.	Barbarea commune s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Galystegia sepium</i> subsp. sepium	Liseron des haies	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. crispus	Chardon crépu	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Épilobe hérissé	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium tetragonum</i> subsp. pl.	Épilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. cannabinum	Eupatoire chevrine	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. ulmaria	Faine des prés	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetraphyllum</i>	Millepertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i> subsp. pl.	Pigamon jaune	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. pl.	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. repens	Valériane officinale	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Galium uliginosum</i>	Galium des franges	bourbières basses, médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lolium pedunculatum</i>	Lolium des franges	bourbières basses, médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Festucobolus humilis</i>	Festucobolus à petite épave	bourbières basses, médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Elymus pratensis</i>	Elymus des prés	bourbières basses, médioeuropéennes à boréo-subalpines



<i>Cardamine pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i> subsp. <i>pl.</i>	Gaillier des marais s.l.	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimachie nummulaire	prairies européennes, hygrophiles uniquement localisées
<i>Mentha arvensis</i> subsp. <i>pl.</i>	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles uniquement localisées
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles uniquement localisées
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. <i>suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau
<i>Polygoum amphibium</i>	Pionouche amphibie	topographique moyen, psychrophiles
		prairies européennes, hygrophiles uniquement localisées

<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampant	prairies européennes, hygrophiles
<i>Pulsatilla dysenterica</i>	Pulsatille dysentérique	prairies méditerranéennes, hygrophiles de niveau
<i>Ranunculus repens</i>	Renouëlle rampant	topographique moyen, psychrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Pâtissons agglomérés	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Pâtissons crépus	prairies européennes, hygrophiles
<i>Silene flca-succul</i>	Silène fleur-de-coucou	prairies méditerranéennes, hygrophiles
<i>Tribolium fragiferum</i>	Triblèze française	topographique moyen, psychrophiles
		prairies européennes, hygrophiles uniquement localisées



Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:
Les organismes xérophiles vivent dans des milieux très pauvres en eau.
Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.
Les organismes mésophiles vivent dans des conditions de vie modérées (température et humidité).
Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.
Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

LIANES

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

Lierre (*Hedera helix*)

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

Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

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

Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

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

Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

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

Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

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

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées dans le cas d'une prairie humide.

<i>Barbarea vulgaris</i> subsp. <i>pl.</i>	Barbarea commune s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Calystegia sepium</i> subsp. <i>sepium</i>	Liseron des haies	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Chardon crépu	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Epilobium tetragonum</i> subsp. <i>pl.</i>	Epilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. <i>cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. <i>ulmaria</i>	Reine-des-près	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles, méditerranéennes
<i>Hypencium tetrapetrum</i>	Millipertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicore commune	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i> subsp. <i>pl.</i>	Pigamon jaune	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. <i>pl.</i>	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. <i>repens</i>	Valériane officinale	mégaphorbiaies plantaires-collinéennes
<i>Ganum uliginosum</i>	Gaillet des fanges	tourbières basses méditerranéennes à boréo-subalpines
<i>Lolium pedunculatum</i>	Loliet des fanges	tourbières basses méditerranéennes à boréo-subalpines
<i>Festuca ovina</i>	Festouille petite-douve	tourbières basses méditerranéennes à boréo-subalpines
<i>Succisa pratensis</i>	Succisa des prés	tourbières basses méditerranéennes à boréo-subalpines



<i>Cardamine pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i> subsp. <i>pl.</i>	Gaillet des marais s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i> subsp. <i>pl.</i>	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. <i>suaevolens</i>	Menthe à feuilles rondes	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables

<i>Potentilla anserina</i>	Potentille des oies	prairies européennes, hygrophiles
<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex conglomeratus</i>	Patience agglomérée	prairies européennes, hygrophiles
<i>Rumex crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Patience crépue	prairies européennes, hygrophiles
<i>Silene flos-cuculi</i>	Silène fleur-de-coucou	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Trifolium fragiferum</i>	Tréfle fraise	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables



Liste des espèces invasives interdites

Liste 1 : espèces végétales invasives avérées
(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengell) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosid.
<i>Bidens cornata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl.	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Coryza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Coryza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Coryza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Colula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.



Especies	Famille	Origine
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Siber.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie

<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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



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



Liste 3 espèces à surveiller

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



Especies	Familia	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Ratin. [= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley]	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aquinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. [= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrdb.]	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Denothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Denothera laciniata</i> Hill. [= <i>D. sinuata</i> L.]	Onagraceae	N. Am.
<i>Denothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth [= <i>R. typhina</i> L.]	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poirlet subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander [= <i>S. vernalis</i> W. & K.]	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.



	Famille	Origine
<i>Solanum inaequantum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> [L.] Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> [L.] Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

D'après Aboucaya A. (1999)

Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

- + *Duchesnea indica* (Andrews) Focke Rosaceae ;
- + *Mahonia aquilifolium* Nutt ;
- + *Miscanthus sinensis* Anderss ;
- + *Pinus sylvestris* L. Pinaceae ;
- + *Prunus padus* L. Rosaceae ;
- + *Prunus serotina* Ehrh. Rosaceae N.Am. ;
- + *Quercus rubra* L. Fagaceae N.Am.

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.

Définitions :

• ABRI DE JARDIN

Ni le code de l'urbanisme ni le code de la construction n'apportent de définition à ce sujet. Le code de l'urbanisme se limite à distinguer les constructions nouvelles des travaux sur construction existante.

Toutefois, dans une réponse publiée au Journal Officiel le 17/04/2012, le législateur entend qu'un abri de jardin correspondrait à : « une **petite** construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. ».

A l'inverse, une construction à usage d'habitation, même partiellement, ne devrait pas être appréhendé comme étant un abri de jardin.

• VEGETATION PLEINE TERRE

Définition :

Loi Convention Citoyenne pour le Climat : « les espaces de pleine terre présents dans le milieu urbain sont considérés comme non artificialisés, dans la mesure où les sols de ces espaces ont possiblement la capacité de remplir tout ou partie des fonctions exercées par le sol naturel.

Dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée.

Les sols sur dalle ne sont donc pas de pleine terre.

Espace Libre : superficie de terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas plus de 0.60 m le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Espace de pleine terre : espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation, ...).

Sont pris en compte par la quantification des espaces de pleine terre les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Espaces végétalisés ou pouvant l'être
- Espaces libres non couverts et non bâti, ni en surface ni en sous-sol.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de pleine terre :

- Espaces libres aménagés avec des revêtements perméables (parking en enrobé, place minérale, ...)
- Espaces libres couverts ou bâtis en surface ou en sous-sol (espace vert aménagé sur une dalle ou un parking sous terrain, **toiture végétalisée**, ...).