

Mairie de Favières
5 rue de la Brie
77 220 Favières

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FAVIERES 5 REGLEMENT



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

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

Vu pour être annexé à la
Délibération
d'approbation du Conseil
municipal en date du
29/05/2026

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
MENTIONS GRAPHIQUES	9
RAPPEL DES TEXTES	10
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA	11
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UA	11
UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	11
UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	12
UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale	13
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UA	13
UA4 - Volumétrie des constructions.....	13
UA5 - Implantation des constructions	14
UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	15
UA7 - Performances énergétiques et environnementales	18
UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	20
UA9 - Stationnement	20
Equipement et réseaux de la zone urbaine UA	22
UA10 - Desserte par les voies publiques.....	22
UA11 - Desserte par les réseaux.....	23
ZONE UB	25
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UB	25
UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	25
UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	26
UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale	27
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UB	27
UB4 - Volumétrie des constructions	27
UB5 - Implantation des constructions.....	28
UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère ...	29
UB7 - Performances énergétiques et environnementales.....	32
UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	34
UB9 - Stationnement	34
Equipement et réseaux de la zone urbaine UB	36

UB10 - Desserte par les voies publiques	36
UB11 - Desserte par les réseaux	37
ZONE UH	39
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine UH	39
UH1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	39
UH2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	40
UH3 - Mixité fonctionnelle et sociale	41
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine UH.....	41
UH4 - Volumétrie des constructions.....	41
UH5 - Implantation des constructions.....	42
UH6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère....	43
UH7 - Performances énergétiques et environnementales	46
UH8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
UH9 - Stationnement.....	48
Equipement et réseaux de la zone urbaine UH.....	49
UH10 - Desserte par les voies publiques	49
UH11 - Desserte par les réseaux	50
ZONE 1AU	52
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone urbaine 1AU	52
1AU1 - Usages des sols et natures d'activités interdits	52
1AU2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	53
1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale	53
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone urbaine 1AU.....	54
1AU4 - Volumétrie des constructions.....	54
1AU5 - Implantation des constructions	55
1AU6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère..	56
1AU7 - Performances énergétiques et environnementales	59
1AU8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	60
1AU9 - Stationnement.....	61
Equipement et réseaux de la zone urbaine 1AU	62
1AU10 - Desserte par les voies publiques.....	62
1AU11 - Desserte par les réseaux.....	63
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65

ZONE A	65
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone agricole	65
A1 Usages des sols et natures d'activités interdits	65
A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	66
A3 Mixité fonctionnelle et sociale	67
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone agricole	67
A4 Volumétrie des constructions	67
A5 Implantation des constructions	68
A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	68
A7 Performances énergétiques et environnementales	71
A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	71
A9 Stationnement	72
Équipement et réseaux de la zone agricole	72
A10 Desserte par les voies publiques	72
A11 Desserte par les réseaux	72
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
ZONE N	74
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité de la zone naturelle	74
N1 Usages des sols et natures d'activités interdits	74
N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières	75
N3 Mixité fonctionnelle et sociale	76
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone naturelle	77
N4 Volumétrie des constructions	77
N5 Implantation des constructions	77
N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	78
N7 Performances énergétiques et environnementales	79
N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	80
N9 Stationnement	80
Équipement et réseaux de la zone naturelle	81
N10 Desserte par les voies publiques	81
N11 Desserte par les réseaux	81
TITRE IV - ANNEXES	83

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé s'applique à la totalité du territoire de la commune de Favières.

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

1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » (ou « Règlement National d'Urbanisme ») définies par le Chapitre 1er, Livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, à l'exclusion des articles suivants qui restent applicables et qui traitent :

- art. R. 111-2 : de la salubrité et la sécurité publique,
- art. R. 111-4 : des sites archéologiques,
- art. R. 111-26 : de la protection de l'environnement,
- art. R. 111-27 : de la protection des paysages

2) Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux Plans locaux d'Urbanisme. Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

3) En application des dispositions de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme des lotissements cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir dans les communes où un P.L.U. a été approuvé. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles d'urbanisme peuvent être maintenues.

Art. R. 111-2 : sur la salubrité et la sécurité publique :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : sur les sites archéologiques :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

NB : En application des articles L.531-14 et R.531-8 à 10 du code du patrimoine réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles (Service régional de l'archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L544-1 à L544-13 du code du Patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Conformément à l'article R.523-8 du Code du patrimoine : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R 111-26 : sur la protection de l'environnement

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : sur la protection des paysages

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.

ARTICLE 3 – CONTENU DU REGLEMENT

Les dispositions et le contenu du Règlement sont précisés dans les articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les documents graphiques font en outre apparaître les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et les **terrains classés** comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, ou comme **les éléments de paysage, mares, protection de la ripisylves** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les chemins à protéger selon l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles des règlements de zone (article L. 152-3 à 6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les constructions et installations non interdites dans l'article 1 des zones sont autorisées.

ARTICLE 8 – SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elle a besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiment à usage collectif) qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration..., appartiennent à cette catégorie.

ARTICLE 9 – ACCESSIBILITE

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE 10 – RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au présent PLU.

MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques correspondant à :

- **des espaces boisés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés sur le plan de zonage ; « *En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*
 - *Des arbres dangereux, chablis ou morts*
 - *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
 - *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées*
 - *Une forêt publique soumise au régime forestier. »*
- **Les lisières de 50 mètres** de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- **des Emplacements Réservés** pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-2 et L.123-17 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont repéré sur le plan de zonage. La liste des Emplacements Réservés avec l'indication de la destination et du bénéficiaire, figure dans la pièce n°5 des annexes du présent dossier de PLU et sur la légende du plan de zonage,
- **Protection paysagère d'ordre écologique** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,
- **Protection des chemins, arbres isolés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- **Changement de destination des bâtiments agricoles**
- **Protection du patrimoine bâti**

RAPPEL DES TEXTES

Les vestiges archéologiques

- 1) Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :
« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.
Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. »

- 2) Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les **espaces boisés classés**.

Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les divisions

Article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

La commune étant concernée par un risque moyen et élevé sur son territoire, pour les techniques de constructions se reporter à la plaquette réalisée par la DRIEAT Ile de France « *Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France* » en annexe du règlement.

Enveloppes d'alertes de zone humide DRIEAT

Les projets d'aménagements présents dans une enveloppe d'alerte de zone humide DRIEAT sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau, il convient de soumettre au préalable tous projets de construction ou d'occupation du sol à des études appropriées afin de vérifier le caractère non humide de la zone concernée par le projet.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UA

La zone UA correspond au tissu urbain ancien traditionnel du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UA est concernée par :

- Un patrimoine bâti à protéger
- Présence d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

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, toutes les règles édictées dans la zone UA sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UA, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UA1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

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,
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UA2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UA2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UA.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

2) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerce, bureaux, les installations et travaux divers

3) Sont autorisées :

Les constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher. -

Les besoins en voiries et réseaux ne doivent pas être augmentés de façon significative. -

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 destination des entrepôts

4) 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.

UA3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

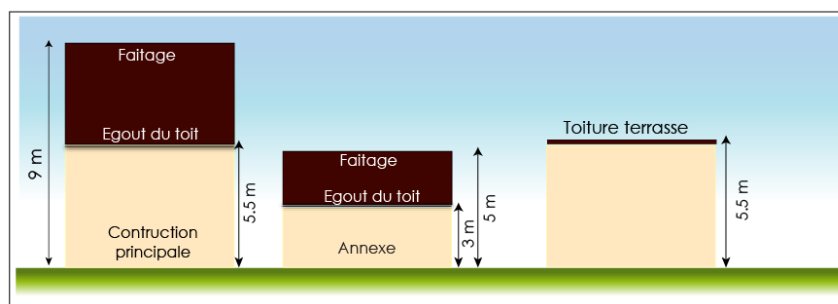
- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UA

UA4 - Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 50 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 60 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, d'artisanat, de service ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 m au faitage et 5,5 mètres à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à 9 m au faitage, une hauteur équivalente à la construction est autorisée.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et d'une superficie maximale de 8m².
- Cette règle ne s'applique pas
 - aux extensions et aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
 - aux reconstructions à l'identique,



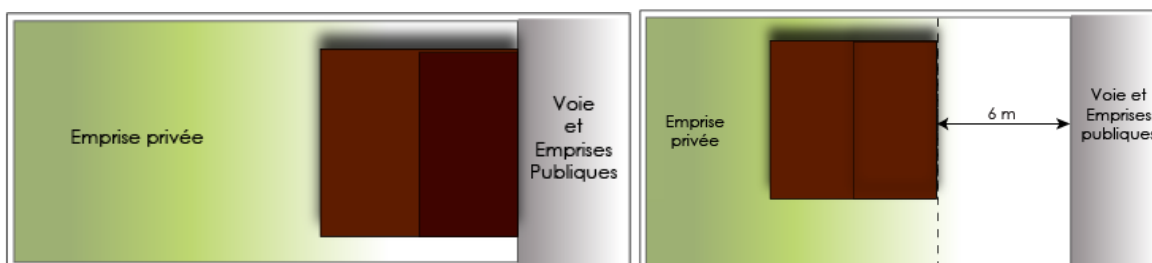
Dérogation de la hauteur à l'égout du toit pour les toitures terrasses à 6,50 mètres si elles respectent les conditions ci-dessous :

- La toiture sera isolée thermiquement conformément à la réglementation thermique en vigueur,
- La toiture dispose d'une étanchéité multicouche mise en œuvre selon les règles de l'art afin d'éviter les risques ultérieurs de dégâts des eaux,
- Afin d'assurer son rôle bioclimatique, la toiture terrasse sera végétalisée sur plus de 90% de sa surface. Une bande stérile de 30 cm est acceptée en périphérie et autour des équipements en toiture. Ce pourcentage ne tient pas compte de la surface projetée d'éventuels panneaux solaires. Le complexe végétalisé comprendra une épaisseur de substrat supérieure à 15 cm et des plantes variées et adaptées.
- Les toitures végétalisées ne comprenant qu'une végétalisation rase composée uniquement de sédums (plantes grasses rases) ne sont pas autorisées.
- La structure de l'ouvrage devra être dimensionnée en tenant compte du surpoids occasionné par la toiture végétalisée.

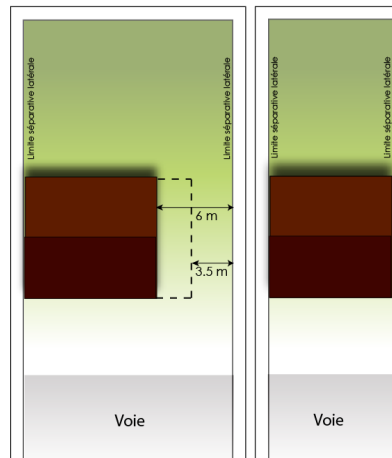
UA5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

- Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres depuis la voie de desserte publique ou privée.
- Les constructions seront édifiées à l'alignement ou avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation sans diminution du retrait existant.
- Dans la bande de 25 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant une marge minimale de 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant une ouverture.



- En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3.5 m des limites séparatives latérales ou 6 mètres de la voie, 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 peuvent s'implanter en limite séparative 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 jardins doivent être édifiés le long des limites séparatives. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

UA6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

La coloration devra faire référence à la palette chromatique du CAUE.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- 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 ainsi que les bardages bois. 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 maçonneries 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 règlement. 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, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20 m² 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 terrasses sont autorisées sous réserve qu'un projet de végétalisation soit prévu et/ou un projet de production d'énergie renouvelable.
- 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 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 seront composées de tuiles, ardoises, zinc ou bardage acier.
- Les toitures d'aspect tuile seront complétées par des faîtages 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.

CLOTURES

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.

- 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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

En bordure de la voie de desserte publique ou privée :

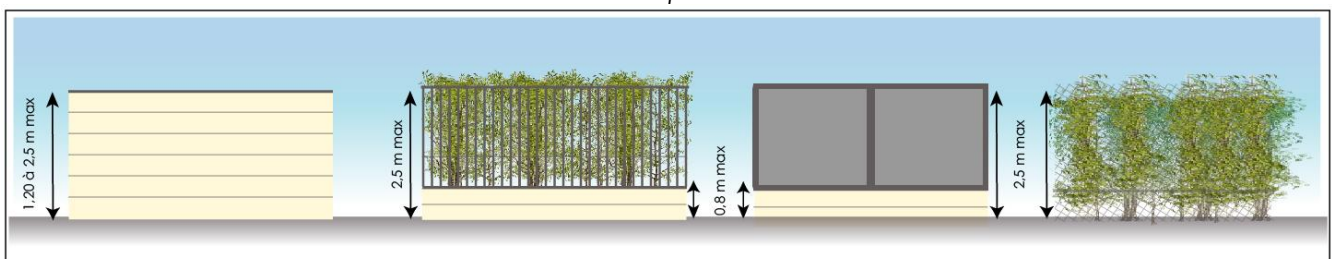
La clôture sur rue devra être constituée soit :

- d'un mur maçonné (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2.5 m,
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive.
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2.5 mètres.

La hauteur de la clôture devra être mesurée depuis le terrain naturel du domaine public

Exemple de clotures

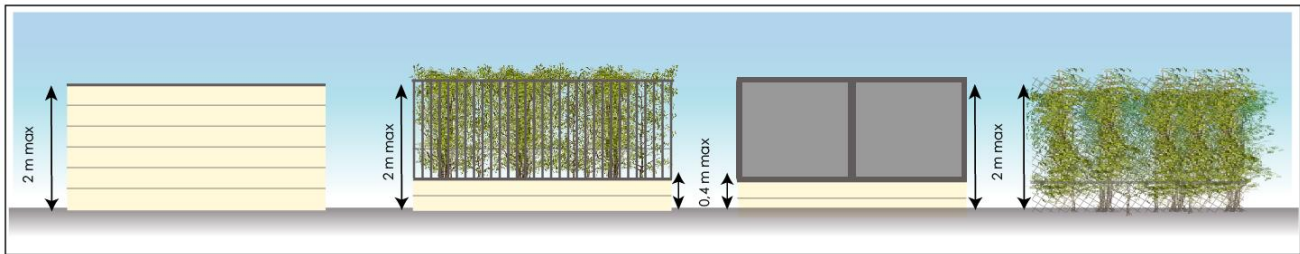


Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

La clôture en limite séparative devra être constituée au choix :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (Pierre ou parpaing enduit),
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage rigide doublé ou non une haie vive

La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres



DIVERS

- 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 du règlement.

UA7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UA8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Il est exigé un arbre de haute tige par tranche de 400 m² d'unité foncière
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 30 % de l'unité foncière.

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,...).

UA9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de jour de stationnement minimum par logement aménagées dans la propriété.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).

- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, commerce, et artisanal, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement cycles dans les opérations d'aménagements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 15, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UA

UA10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- 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 20 m 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.

UA11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.

ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UB

La zone UB correspond au tissu urbain récent du territoire comportant des équipements publics existants d'une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

La zone UB est concernée par :

- Un patrimoine bâti à protéger
- Présence d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

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, toutes les règles édictées dans la zone UB sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UB, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UB1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

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.
- Les habitations légères de loisirs,

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,
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UB2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UB2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UB.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 30% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 40 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

2) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerce, bureaux, les installations et travaux divers

3) Sont autorisées :

Les constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher. -

Les besoins en voiries et réseaux ne doivent pas être augmentés de façon significative. -

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 destination des entrepôts

4) 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.

UB3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

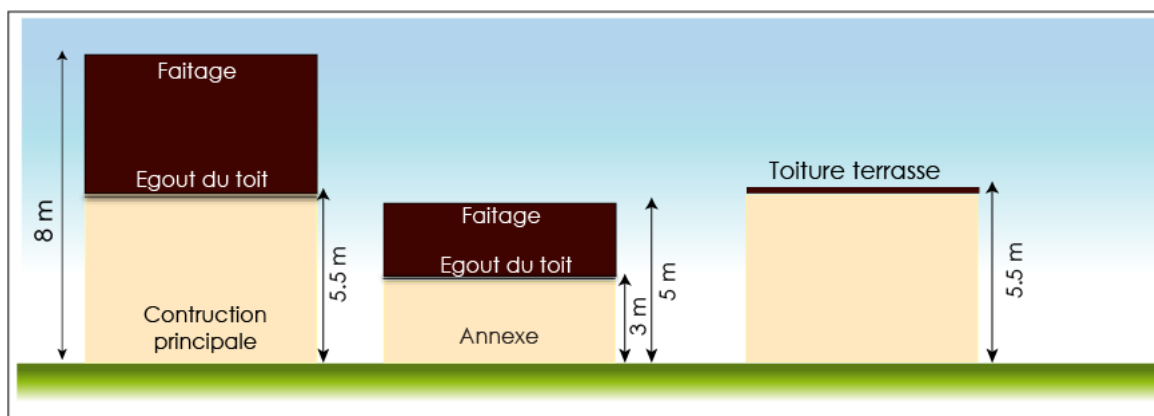
**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UB****UB4 - Volumétrie des constructions**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 30 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 m au faitage et/ou 5.5 mètres à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et d'une superficie maximale de 8m².
- La hauteur de faitage sera semblable à celle des constructions voisines existantes.

Cette règle ne s'applique pas

- aux extensions et aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,



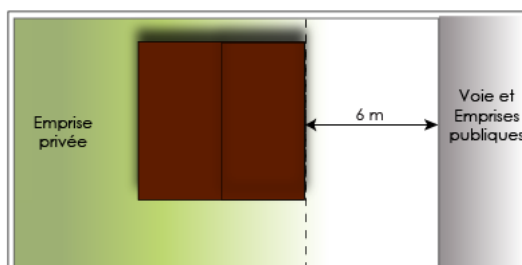
Dérogation de la hauteur à l'égout du toit pour les toitures terrasses à 6,50 mètres si elles respectent les conditions ci-dessous :

- La toiture sera isolée thermiquement conformément à la réglementation thermique en vigueur,
- La toiture dispose d'une étanchéité multicouche mise en œuvre selon les règles de l'art afin d'éviter les risques ultérieurs de dégâts des eaux,
- Afin d'assurer son rôle bioclimatique, la toiture terrasse sera végétalisée sur plus de 90% de sa surface. Une bande stérile de 30 cm est acceptée en périphérie et autour des équipements en toiture. Ce pourcentage ne tient pas compte de la surface projetée d'éventuels panneaux solaires. Le complexe végétalisé comprendra une épaisseur de substrat supérieure à 15 cm et des plantes variées et adaptées.
- Les toitures végétalisées ne comprenant qu'une végétalisation rase composée uniquement de sédums (plantes grasses rases) ne sont pas autorisées.
- La structure de l'ouvrage devra être dimensionnée en tenant compte du surpoids occasionné par la toiture végétalisée.

UB5 - Implantation des constructions

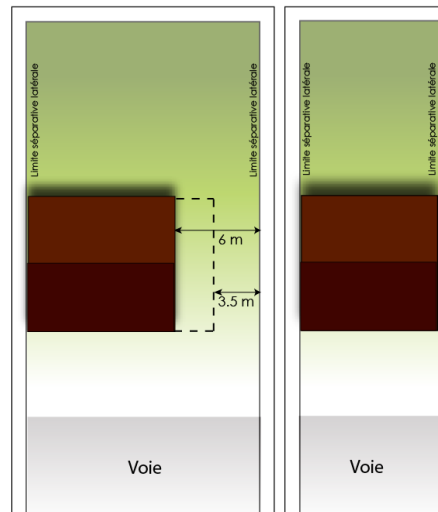
A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

- Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres depuis la voie de desserte publique ou privée.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation sans diminution du retrait existant.

- Dans la bande de 25 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant une marge minimale de 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant une ouverture.



- En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3,5 m des limites séparatives latérales ou 6 mètres de la voie, 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 jardins doivent être édifiés le long des limites séparatives. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.
- Sur une même unité foncière, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à :
 - 8 m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie,
 - 4 m dans le cas contraire.

UB6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

La coloration devra faire référence à la palette chromatique du CAUE.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- 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 ainsi que les bardages bois. 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 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,
 - matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

- Les ornements maçonneries 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 règlement. 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, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20 m² 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 terrasses sont autorisées sous réserve qu'un projet de végétalisation soit prévu et/ou un projet de production d'énergie renouvelable.
- 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 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 seront composées de tuiles, ardoises, zinc ou bardage acier.
- 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.

CLOTURES

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.

- 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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

En bordure de la voie de desserte publique ou privée :

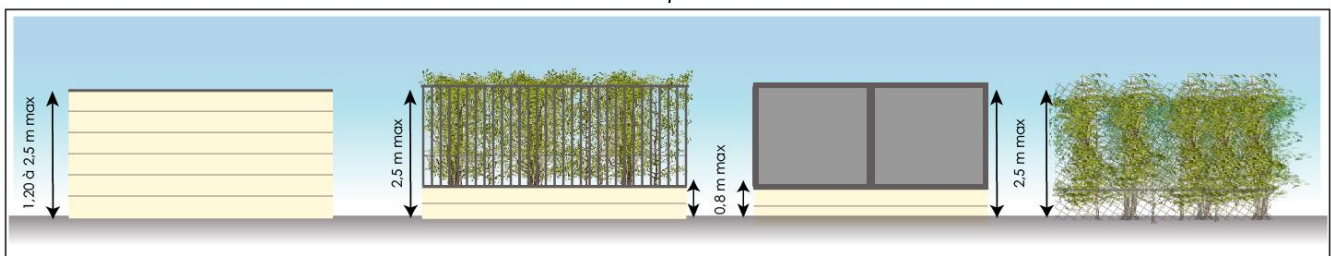
La clôture sur rue devra être constituée soit :

- d'un mur maçonné (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2.5 m,
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive.
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2.5 mètres.

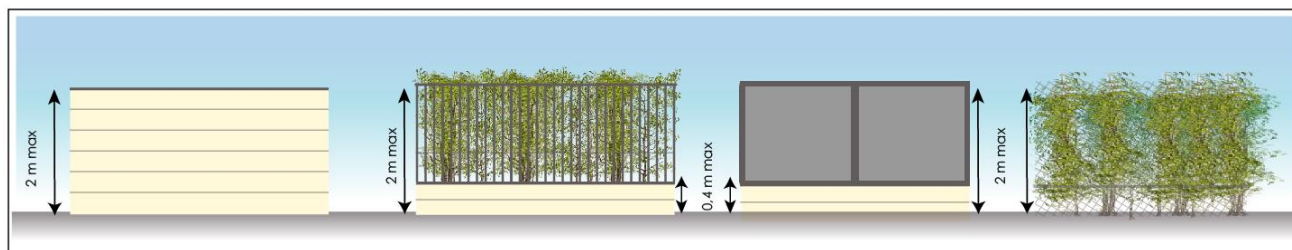
La hauteur de la clôture devra être mesurée depuis le terrain naturel du domaine publique

Exemple de clotures



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

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (Pierre ou parpaing enduit),
 - d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive
 - d'un grillage rigide doublé ou non une haie vive
- La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres

**DIVERS**

- 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 du règlement.

UB7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et

extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UB8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Il est exigé un arbre de haute tige par tranche de 400 m² d'unité foncière
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 40% de l'unité foncière.

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,...).

UB9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements.

- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, commerce, et artisanal, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement cycles dans les opérations d'aménagements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 15, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UB

UB10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- 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.

UB11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.
-

ZONE UH

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE UH

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.

La zone UH est concernée par :

- Un patrimoine bâti à protéger
- Présence d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

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, toutes les règles édictées dans la zone UH sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone UH, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

UH1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

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,
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article UH2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

UH2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article UH.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 10% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

2) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation d'artisanat, de commerce, bureaux, les installations et travaux divers

3) Sont autorisées :

Les constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Les besoins en voiries et réseaux ne doivent pas être augmentés de façon significative. -

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 destination des entrepôts

4) 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.

UH3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales), des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans la mesure où :

- il n'est pas porté atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes,
- il n'en résulte pas une atteinte à la tranquillité publique,
- il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE UH

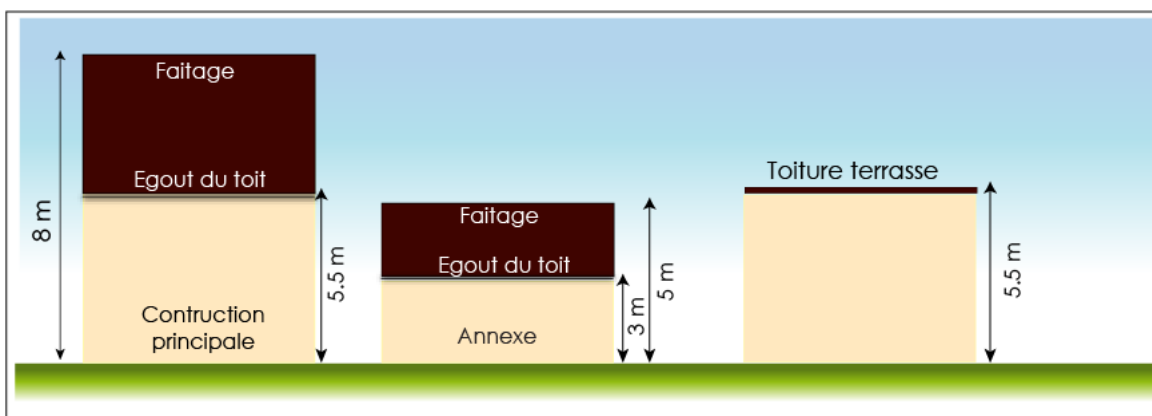
UH4 - Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 20 % maximum de l'unité foncière,
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 m au faitage et/ou 5.5 mètres à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure à 9 m au faitage, une hauteur équivalente à la construction est autorisée.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et d'une superficie maximale de 15m².
- La hauteur de faitage sera semblable à celle des constructions voisines existantes.

Cette règle ne s'applique pas

- aux extensions et aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,



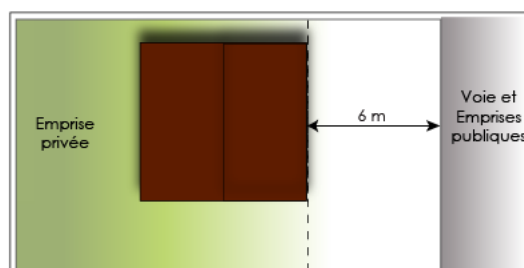
Dérogation de la hauteur à l'égout du toit pour les toitures terrasses à 6,50 mètres si elles respectent les conditions ci-dessous :

- La toiture sera isolée thermiquement conformément à la réglementation thermique en vigueur,
- La toiture dispose d'une étanchéité multicouche mise en œuvre selon les règles de l'art afin d'éviter les risques ultérieurs de dégâts des eaux,
- Afin d'assurer son rôle bioclimatique, la toiture terrasse sera végétalisée sur plus de 90% de sa surface. Une bande stérile de 30 cm est acceptée en périphérie et autour des équipements en toiture. Ce pourcentage ne tient pas compte de la surface projetée d'éventuels panneaux solaires. Le complexe végétalisé comprendra une épaisseur de substrat supérieure à 15 cm et des plantes variées et adaptées.
- Les toitures végétalisées ne comprenant qu'une végétalisation rase composée uniquement de sédums (plantes grasses rases) ne sont pas autorisées.
- La structure de l'ouvrage devra être dimensionnée en tenant compte du surpoids occasionné par la toiture végétalisée.

UH5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Une extension peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne habitation sans diminution du retrait existant.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une marge minimale de 4 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant une ouverture. Les abris de jardins doivent

être édifiés le long des limites séparatives. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

- En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 4 m des limites séparatives latérales ou 6 mètres de la voie, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 m maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.
- Les piscines doivent s'implanter à au moins 3 mètres des limites séparatives
- Sur une même unité foncière, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à :
 - 8 m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie,
 - 4 m dans le cas contraire.

UH6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

La coloration devra faire référence à la palette chromatique du CAUE.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- 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 ainsi que les bardages bois. 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 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,
 - matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

- Les ornements maçonneries 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, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20 m² 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 terrasses sont autorisées sous réserve qu'un projet de végétalisation soit prévu et/ou un projet de production d'énergie renouvelable.
- 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 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 seront composées de tuiles, ardoises, zinc ou bardage acier.
- 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.

CLOTURES

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.

- 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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

En bordure de la voie de desserte publique ou privée :

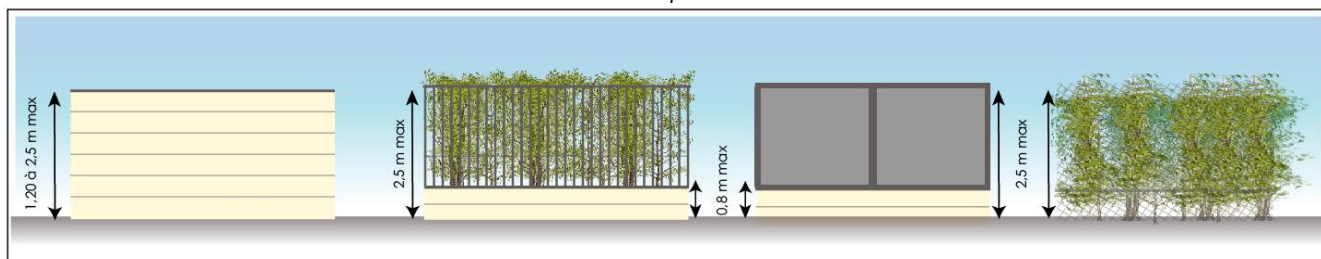
La clôture sur rue devra être constituée soit :

- d'un mur maçonné (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2.5 m,
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive.
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide

La hauteur totale ne peut dépasser 2.5 mètres.

La hauteur de la clôture devra être mesurée depuis le terrain naturel du domaine public

Exemple de clôtures

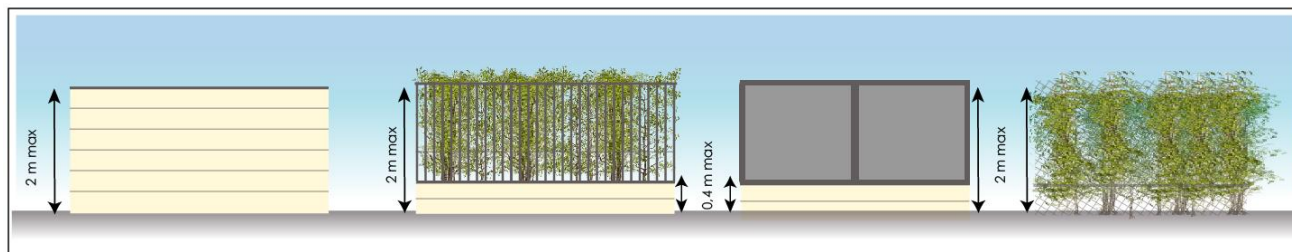


Sur les autres limites séparatives, la clôture est constituée au choix :

La clôture en limite séparative devra être constituée au choix :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (Pierre ou parpaing enduit),
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive
- d'un grillage rigide doublé ou non une haie vive

La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres



DIVERS

- 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 du règlement.

UH7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

UH8 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Il est exigé un arbre de haute tige par tranche de 400 m² d'unité foncière
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 50% de l'unité foncière.

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,...).

UH9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, commerce, et artisanal, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement cycles dans les opérations d'aménagements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement créées est supérieur ou égal à 15, l'opération doit comporter :
 - au moins 2 places équipées pour la recharge de véhicules électriques,
 - et une capacité de pré-équipement permettant l'installation ultérieure de bornes sur l'ensemble des places.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE UH

UH10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- 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.

UH11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.

ZONE 1AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE URBAINE 1AU

La zone 1AU s'applique sur des terrains naturels qui ont vocation à être urbanisés et qui sont suffisamment desservis par les réseaux.

La zone 1AU est concernée par deux Orientation d'aménagement et de programmation.

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, toutes les règles édictées dans la zone UZ sont appréciées au regard de chaque nouvelle parcelle, par dérogation aux dispositions de l'article R151.21 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

Pour construire sur les parcelles classées en zone 1AU, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

1AU1 - Usages des sols et natures d'activités interdits

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,
- Tout ouvrage ne respectant pas les conditions de l'article 1AU2 portant atteinte à une zone humide avérée sur une superficie de plus de 1000 m²

1AU2 - Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Dans les zones humides telles que décrites à l'article 1AU.2 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

La destination des constructions.

1) Sont autorisées

Les extensions des constructions dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Les annexes isolées non affectées à du logement dans la limite de 20 m².

La destination des constructions à vocation d'habitation.

2) Sont autorisées :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La destination des constructions à vocation de commerce, bureaux,

3) Sont autorisées :

Les constructions dans la limite de 250 m² de surface de plancher. -

Les besoins en voiries et réseaux ne doivent pas être augmentés de façon significative. -

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.

1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sont autorisées sous conditions :

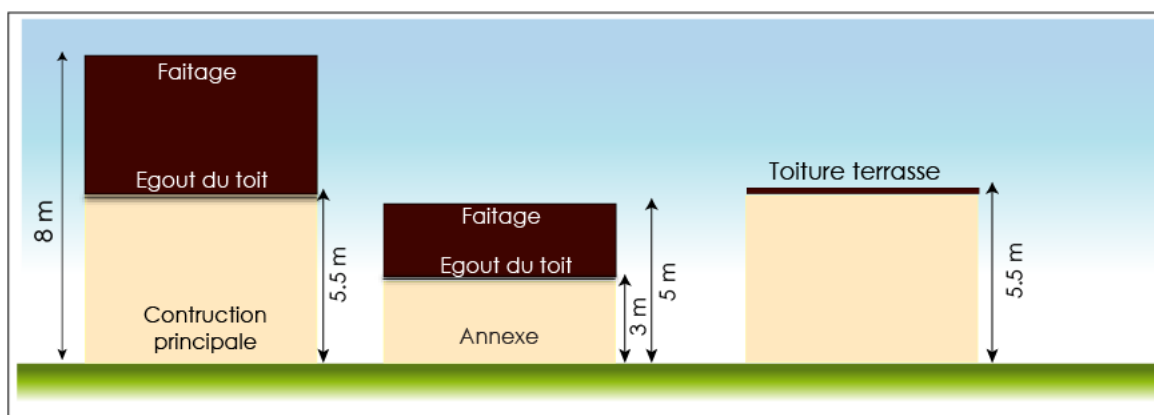
L'implantation, la construction, l'extension, l'aménagement, la modification, la reconstruction, l'exploitation de lieux, établissements ou locaux dans lesquels s'exercent des activités professionnelles (commerciales et artisanales)

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU4 - Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des postes de transformation électriques et de détente de gaz.

- Pour toute construction, l'emprise au sol sera de 40 % maximum de l'unité foncière,
- L'emprise au sol est portée à 50 % dans le cadre de construction ou partie de construction à usage de bureau, de commerce, de service ainsi que les équipements publics et culturels.
- La hauteur maximale de toute construction, par rapport au terrain naturel, est limitée à 8 m au faitage et/ou 5.5 mètres à l'égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faitage ou 3 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et d'une superficie maximale de 8m².
- La hauteur de faitage sera semblable à celle des constructions voisines existantes.



Dérogation de la hauteur à l'égout du toit pour les toitures terrasses à 6,50 mètres si elles respectent les conditions ci-dessous :

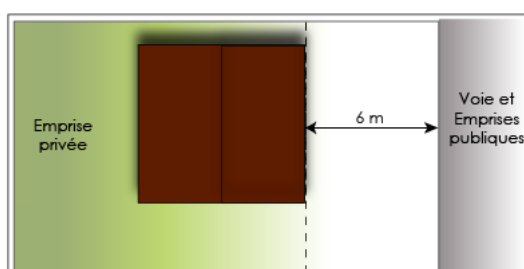
- La toiture sera isolée thermiquement conformément à la réglementation thermique en vigueur,
- La toiture dispose d'une étanchéité multicouche mise en œuvre selon les règles de l'art afin d'éviter les risques ultérieurs de dégâts des eaux,
- Afin d'assurer son rôle bioclimatique, la toiture terrasse sera végétalisée sur plus de 90% de sa surface. Une bande stérile de 30 cm est acceptée en périphérie et autour des équipements en toiture. Ce pourcentage ne tient pas compte de la surface projetée d'éventuels panneaux solaires. Le complexe végétalisé comprendra une épaisseur de substrat supérieure à 15 cm et des plantes variées et adaptées.

- Les toitures végétalisées ne comprenant qu'une végétalisation rase composée uniquement de sédums (plantes grasses rases) ne sont pas autorisées.
- La structure de l'ouvrage devra être dimensionnée en tenant compte du surpoids occasionné par la toiture végétalisée.

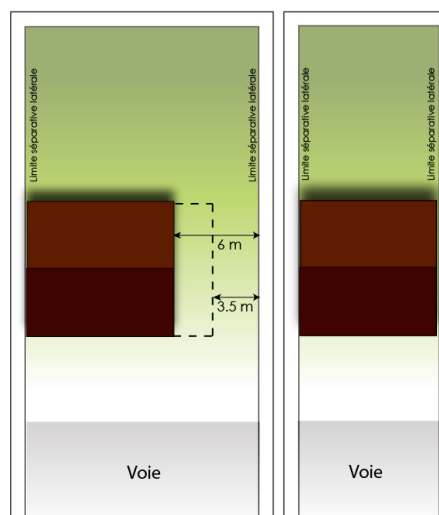
1AU5 - Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à la limite ou en respectant un retrait minimal de 1 mètre.

- Les constructions doivent être implantées dans une bande de 25 mètres depuis la voie de desserte publique ou privée.
- Les constructions seront édifiées avec un retrait de 6 m minimum des voies publiques et privées.



- Dans la bande de 25 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales en respectant une marge minimale de 3,5 mètres en cas de façade aveugle et 6 mètres en cas de façade comportant une ouverture.



- En cas d'isolation extérieure d'une construction existante déjà implantée à 3,5 m des limites séparatives latérales ou 6 mètres de la voie, 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 jardins doivent être édifiés le long des limites séparatives. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

- Sur une même unité foncière, les unes par rapport aux autres, les constructions doivent être implantées à :
 - 8 m lorsqu'au moins une des façades en regard comprend une baie,
 - 4 m dans le cas contraire.

1AU6 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

La coloration devra faire référence à la palette chromatique du CAUE.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- 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 ainsi que les bardages bois. 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 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,
 - matériaux d'aspect brique.

Pour les aménagements, extensions ou annexes des bâtiments existants

- Les ornements maçonneries 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, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

Nombre de pans et inclinaison

Pour les constructions de plus de 20 m² 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 terrasses sont autorisées sous réserve qu'un projet de végétalisation soit prévu et/ou un projet de production d'énergie renouvelable.
- 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 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.

CLOTURES

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.

- 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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

En bordure de la voie de desserte publique ou privée :

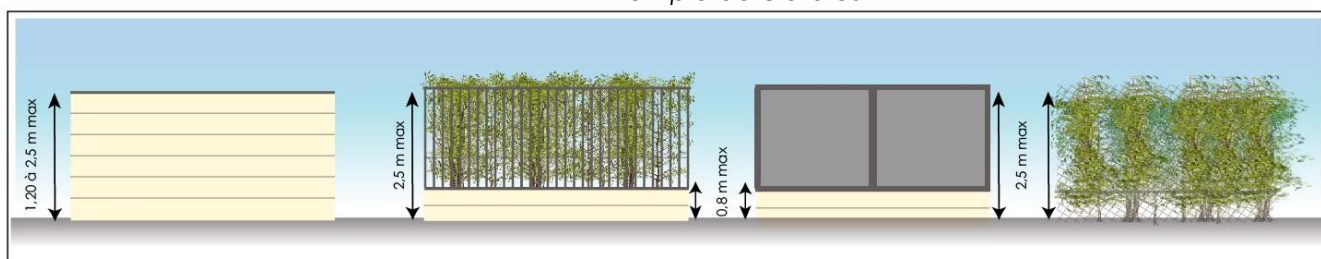
La clôture sur rue devra être constituée soit :

- d'un mur maçonné (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2.5 m,
- d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive.
- D'une haie vive doublée ou non d'un grillage rigide

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2.5 mètres.

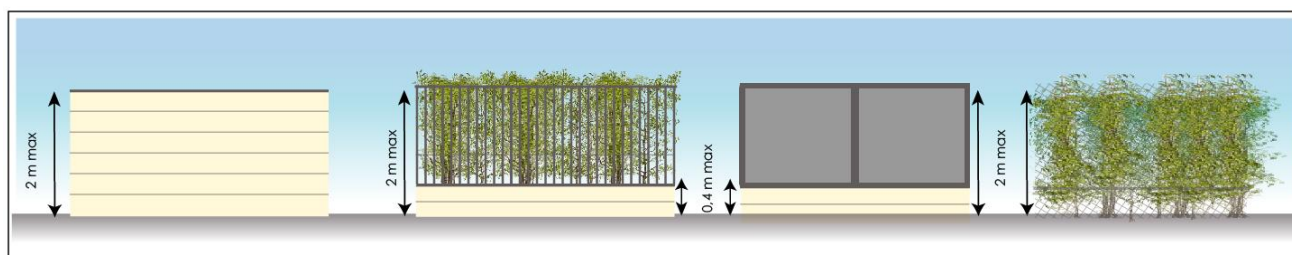
La hauteur de la clôture devra être mesurée depuis le terrain naturel du domaine publique

Exemple de clôtures

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

La clôture en limite séparative devra être constituée au choix :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (Pierre ou parpaing enduit),
 - d'un mur bahut/soubassement (Pierre ou parpaing enduit) d'une hauteur de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un barreaudage vertical/horizontal, plein/ajouré doublée ou non d'une haie vive
 - d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie vive
- La hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres

**DIVERS**

- 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 du règlement.

1AU7 - Performances énergétiques et environnementales

L'installation dans les constructions de dispositifs d'économie d'énergie est recommandé, sauf impossibilité technique ou contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants.

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants dans le cas de travaux sur le bâti existant.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ; recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

L'amélioration des performances énergétiques ne doit pas modifier l'aspect extérieur des constructions existantes depuis la voie publique. Sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village, et non visible depuis la voie publique, sont autorisés :

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...), lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les brise-soleils.

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des surfaces végétalisées, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

1A08 - Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral perméable et végétal) à l'échelle du terrain. Il conviendra d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques (Cf : www.vegetation-en-ville.org)
- Il est exigé un arbre de haute tige par tranche de 400 m² d'unité foncière
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m² de la superficie affectée à cet usage.
- Les haies de clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales.
- Les espaces de pleine terre devront représenter au moins 40% de l'unité foncière, toiture végétalisée comprise.

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,...).

1AU9 - Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En particulier, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement minimum aménagées dans la propriété.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera réalisé, en plus des places exigées pour les logements, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 2 logements.
- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants).
- La création de logements nouveaux sans construction nouvelle, doit s'accompagner de 2 places de stationnement minimum par logement, aménagées dans la propriété.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement pour les vélos. Chaque place de stationnement vélo doit offrir une surface minimale de 1,5 m² (hors espace de dégagement) pour permettre un usage pratique et sécurisé.
- Pour les constructions à usage de bureau, commerce, et artisanal, 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergements, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement des PMR.
- Respecter les normes en vigueur concernant le stationnement cycles dans les opérations d'aménagements.

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE URBAINE 1AU

1AU10 - Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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 :

- avoir une largeur minimale de 6 mètres d'emprise.
- 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.

1AU11 - Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit de la zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation rurale. Toute utilisation du sol incompatible et de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique de la zone est proscrite.

La zone A est également concernée par des zones humides avérées, à enjeux et prioritaires, identifiées conformément aux inventaires et cartographies de la DRIEAT et du SAGE de l'Yerres (SyAGE).

Ces secteurs sont localisés et délimités au Plan des risques et contraintes 2 annexé au présent PLU ainsi que sur le plan de zonage

Toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec les objectifs de préservation et de protection de ces milieux.

Pour construire sur les parcelles classées en zone A, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

La zone A est concernée par :

- Un patrimoine bâti à protéger
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

Le secteur A1 : Correspond au terrain de cross équestre.

La zone Azh : Zone agricole concernée par la présence de zones humides

A1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article A 2.

Dans la zone A 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 6m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- Tout ouvrage, aménagement ou construction portant atteinte à une zone humide avérée, telle qu'identifiée au Plan des risques et contraintes 2, est interdit, sauf dispositions spécifiques prévues à l'article A2 et sous réserve du respect de la séquence « éviter – réduire – compenser ».
- 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.

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme zones humides les terrains répondant aux critères définis à l'article L.211-1 du Code de l'environnement et précisés par la réglementation en vigueur, notamment caractérisés par la présence d'habitats, de sols ou de végétations hygrophiles.

A2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

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 1AU, UA, UB, UH et Nh.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des produits issus de l'exploitation agricole sont autorisées :

- 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 1AU, UA, UB, UH et 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 naturel), s'ils concernent des surfaces supérieures à 1 000m² ;

Les constructions à destination d'habitat, d'hébergement, à condition de s'inscrire dans la volumétrie d'un bâtiment agricole existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon l'article L.151-11 du CU, repéré sur les plans de zonage dans la limite de 300 m² de superficie de plancher pour l'habitat avec une limite de 3 logements maximum et/ou 300 m² de superficie de plancher pour de l'hébergement dans la limite de 5 hébergements dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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.

Dans la zone A et en sous-secteur Azh, dans les zones humides telles que décrites à l'article A.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),

- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Tout projet susceptible d'impacter une zone humide avérée identifiée au Plan des risques et contraintes 2 doit appliquer la séquence « éviter – réduire – compenser » conformément aux principes du Code de l'environnement.

L'évitement doit être privilégié afin de supprimer tout impact sur la zone humide.

Les mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation n'interviennent qu'en second recours, lorsque l'évitement total n'est pas possible et sous réserve de justification argumentée.

Dans le sous-secteur A1 : 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.

En sous-secteur Azh, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion et l'entretien des zones humides avérées.

A3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE AGRICOLE

A4 Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 10 m au faitage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 15 m au faitage.

Cette règle ne s'applique pas

- aux extensions et aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,

A5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et privées.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives. Les abris de jardins doivent être édifiés le long des limites séparatives. Ils seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 50 mètres des limites des zones urbaines du PLU (UA, UB, UH et 1AU).
- Les constructions doivent être implantées à 6 m minimum des berges des cours d'eau.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 10 m minimum.
- 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.

A6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- 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 ainsi que les bardages bois. 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,
- Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

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.

Toutefois sont autorisées :

- Les toitures en croupe, à l'angle des voies, ou en pignon sur voie de desserte,
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'un projet de végétalisation soit prévu et/ou un projet de production d'énergie renouvelable.
- 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 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.

CLOTURES

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 doublée ou non d'un grillage rigide

- d'un soubassement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive

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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

DIVERS

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.

A7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

A8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite
- Les espaces boisés classés (EBC) identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les éléments végétaux, isolés ou situés dans un espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et recensés sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes:
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés;
 - les espaces paysagers identifiés doivent être préservés.
 - les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et la composition existante;
 - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement de ces espaces paysagers identifiés excepté les constructions affectées à l'abri des animaux ou l'élevage.
- La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial et écologique » L.151-18 et L.151-23 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial ou naturel » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).

A9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE AGRICOLE

A10 Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

A11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.
- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE DE LA ZONE NATURELLE

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

La zone N est également concernée par des zones humides avérées, à enjeux et prioritaires, identifiées conformément aux inventaires et cartographies de la DRIEAT et du SAGE de l'Yerres (SyAGE).

Ces secteurs sont localisés et délimités au Plan des risques et contraintes 2 annexé au présent PLU ainsi que sur le plan de zonage.

Toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec les objectifs de préservation et de protection de ces milieux.

Pour construire sur les parcelles classées en zone N, une étude géotechnique au sens de la norme NF P94-500 est obligatoire (aléa retrait-gonflement des argiles).

La zone N est concernée par :

- Un patrimoine bâti à protéger
- Des enveloppes d'alerte de zones humides DRIEAT,

Le secteur Ne : Correspond au terrain communal.

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.

La zone Nz : Zone naturelle concernée par la présence de zones humides

N1 Usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article N2.

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 10m de part et d'autre des cours d'eau identifiés aux plans de zonage,
- Tout ouvrage, aménagement ou construction portant atteinte à une zone humide avérée, telle qu'identifiée au Plan des risques et contraintes 2, est interdit, sauf dispositions spécifiques prévues à l'article N2 et sous réserve du respect de la séquence « éviter – réduire – compenser ».
- 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.

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme zones humides les terrains répondant aux critères définis à l'article L.211-1 du Code de l'environnement et précisés par la réglementation en vigueur, notamment caractérisés par la présence d'habitats, de sols ou de végétations hygrophiles.

N2 Usages des sols et natures d'activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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 la zone N et en sous-secteur Nzh, dans les zones humides telles que décrites à l'article N.1 les travaux qui y sont interdits peuvent être autorisés à condition que ce soit :

- des travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Tout projet susceptible d'impacter une zone humide avérée identifiée au Plan des risques et contraintes 2 doit appliquer la séquence « éviter – réduire – compenser » conformément aux principes du Code de l'environnement.

L'évitement doit être privilégié afin de supprimer tout impact sur la zone humide.

Les mesures de réduction et, le cas échéant, de compensation n'interviennent qu'en second recours, lorsque l'évitement total n'est pas possible et sous réserve de justification argumentée.

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 extensions des constructions existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage d'annexe sans dépasser 60m² et à condition de respecter les dispositions des articles.

Dans le secteur Ne

Les constructions sont autorisées à condition d'être à vocation d'équipement public d'intérêt collectif lié à la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En sous-secteur Nzh, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion et l'entretien des zones humides avérées.

N3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LA ZONE NATURELLE

N4 Volumétrie des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- La hauteur maximale d'une construction mesurée au-dessus du sol naturel avant travaux ne peut dépasser 6 m au faitage, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres au faitage en cas de toiture à deux pentes et 4 mètres au faitage en cas de toiture à une seule pente.

Cette règle ne s'applique pas

- aux extensions et aménagement des constructions existantes sans augmentation de la hauteur initiale,
- aux reconstructions à l'identique,

N5 Implantation des constructions

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions en zone N et Nh doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux voies publiques et privées.
- Les constructions en zone N doivent être implantées à 10 m minimum des limites séparatives. En secteur Nh les constructions et les extensions situées à l'intérieur de l'enceinte bâtie peuvent être implantées librement.
- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des cours d'eau.
- Les bâtiments non contigus seront distants de 10 m minimum. En secteur Nh les constructions peuvent être implantées à 5m minimum les unes par rapport aux autres.
- Les extensions et aménagement des constructions existantes sont autorisés sans diminution du retrait existant.

N6 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

GENERALITES

- Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en souterrain.
- Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture, la nature et la couleur des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur central du village.

LES FACADES

- Les ornementations (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 ainsi que les bardages bois. 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,
- Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois, en matériaux ayant l'aspect bois, ou de matériaux identiques à la construction principale.

TOITURES

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 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.

CLOTURES

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 doublée ou non d'un grillage rigide.
- d'un soubassement surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive

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.

Afin de favoriser le bon fonctionnement des corridors écologiques, le règlement encourage la mise en place de clôtures permettant le passage de la petite faune, notamment par l'aménagement d'ouvertures en partie basse ou par l'utilisation de dispositifs perméables.

DIVERS

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.

N7 Performances énergétiques et environnementales

Sont autorisés :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
- Les brise-soleils.
- Les nouvelles constructions seront conçues de telle manière à limiter l'impact de la pollution lumineuse produite par elles sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes

N8 Traitement environnemental paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 3 essences végétales et ne devront pas être un frein à l'écoulement des eaux.
- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite
- Les espaces boisés classés (EBC) identifiés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 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.
- La modification d'éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial et écologique » L.151-18 et L.151-23 du code de l'urbanisme repéré sur le plan de zonage est autorisée lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes. Les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un des éléments de « paysage à protéger d'ordre patrimonial ou naturel » doivent être précédés du dépôt d'une déclaration préalable en mairie (article R. 421-23 h).

N9 Stationnement

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

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

EQUIPEMENT ET RESEAUX DE LA ZONE NATURELLE

N10 Desserte par les voies publiques

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les voies et cheminements figurant au plan sous la légende « Cheminements piétonniers existants à conserver » sont à conserver.

N11 Desserte par les réseaux

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1) 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.

2) 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.

3) Eaux pluviales

- Le rejet d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement est interdit.
- Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle en particulier par l'utilisation de techniques comme les cuves de récupération et réutilisation, les chaussées-réservoirs, tranchées de rétention, noues, bassins paysagers...
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- Les eaux de ruissellement issu des aménagements doivent être traitées à la parcelle. Aucun rejet sur le domaine public n'est autorisé.

- Les eaux de ruissellement issu des places de stationnement et chemin d'accès doivent être traitées à la parcelle.
- Le stationnement des véhicules et chemin d'accès pourra prévoir un revêtement perméable.

En sus des précédentes dispositions, le porteur de projet devra respecter les articles du règlement du SAGE de l'Yerres portant sur la gestion des eaux pluviales, et opposables à son projet, notamment en matière de gestion à la source et de niveau de protection à assurer.

4) Electricité

- L'alimentation en électricité doit être assurée par un branchement sur un réseau de service public ou d'intérêt général.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

5) Réseaux de communications électroniques

- Les communications électroniques doivent être assurées par une liaison sur un réseau de service public ou d'intérêt général. Pour toute construction, les réseaux de communications seront aménagés en souterrain.

TITRE IV - ANNEXES

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

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

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

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

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

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

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

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

la façade

palette de nuances

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

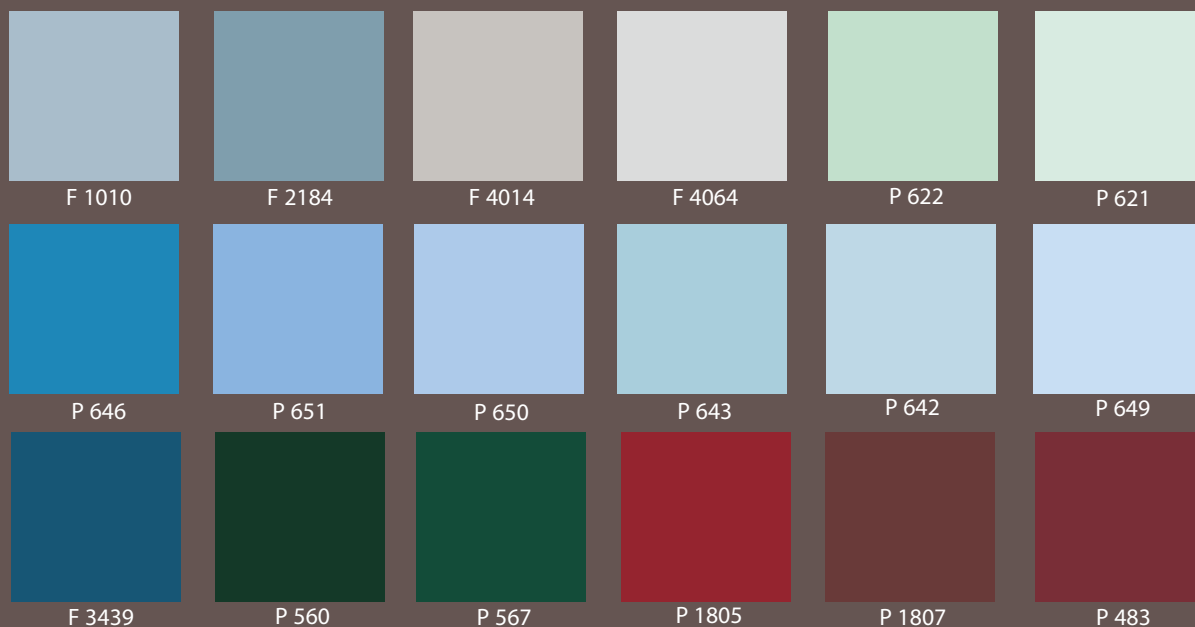
ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

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

Les enduits



Les menuiseries



Liste des espèces invasives à interdire



Liste des espèces invasives

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

Document actualisé avec les données du CBNBP :

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

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

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

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste 3 : espèces à surveiller

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

Liste d'espèces locales recommandées



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

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

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

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

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

Envoyé en préfecture le 03/06/2026

Reçu en préfecture le 03/06/2026

Publié le

ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

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

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
Reçu en préfecture le 03/06/2026
Publié le
ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE

Liste d'espèces locales recommandées

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

Envoyé en préfecture le 03/06/2026
 Reçu en préfecture le 03/06/2026
 Publié le
 ID : 077-217701770-20260529-26_2026_M-DE