

# PRESLES-EN-BRIE

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT

Document arrêté par délibération du conseil municipal

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
TITRE II : LES ZONES URBAINES .....	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA .....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB .....	16
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE .....	25
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH .....	32
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX .....	40
TITRE III : LES ZONES A URBANISER .....	47
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER NIVEAU 1 .....	48
TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES .....	56
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....	57
TITRE V : LES ZONES NATURELLES .....	63
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....	64

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET REGLEMENT

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PRESLES-EN-BRIE, de la SEINE-ET-MARNE (77).

### ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre U.

Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres A.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre N.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans le dossier de PLU.

### ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 1 A 16

Les articles 1 à 16 du Titre II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent :

- aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme dans les limites du champ d'application de ces régimes définies par ledit code ;
- à des occupations et utilisation du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme ; dans ces cas, elles sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

#### **ARTICLE 4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles du Code de l'Urbanisme (les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007), du Code de la construction et de l'habitation, du Code civil, du Code minier, du Code général des impôts, de la Loi du Commerce et de l'Artisanat, du Règlement Sanitaire départemental, et celles relatives aux servitudes d'utilité publique, aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la domanialité publique (Code voirie routière, Code fluvial), à l'environnement, à l'archéologie.

##### **ARTICLE R. 111-2.**

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

##### **ARTICLE R. 111-4.**

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

##### **ARTICLE R. 111-5.**

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. 111-21.**

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

#### **ARTICLE 5. DISPOSITIONS GENERALES**

##### Extrait de l'article R\*123-10-1 du CU :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme...

Extrait de l'article L123-1-9 du CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes...

Extrait de l'article L.111-3 du CU :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, (...) dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

**RAPPELS**

- Sera considéré comme annexe, un bâtiment de volume et d'emprise limités, non contigu au bâtiment principal, affecté à un usage autre que celui du bâtiment principal, mais néanmoins directement lié à la destination de celui-ci.
- Les secteurs classés en espaces boisés classés et repérés au plan de zonage ne pourront changer d'affectation et tout défrichement est interdit. Les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Pour tout entretien sur ces secteurs, une déclaration préalable doit être déposée.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

**DEFINITION**Par définition :

- Les accès permettent de desservir une construction.
- Les voiries (privées ou publiques) desservent plusieurs constructions.

Destination des constructions

- Selon l'article R123.9 du code de l'urbanisme, « les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Constructions non conformes à la règle

- Pour rappel, en application à la jurisprudence « Sekler » de 1988, en l'absence de règles spécifiques intégrées au règlement des différentes zones, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter les travaux ne peut être accordée que si les dits travaux soit n'aggravent pas la non-conformité de la construction, soit reste sans effet à leur égard. Toutefois, des extensions ou des sur élévations de constructions non conformes peuvent être acceptées lorsqu'il s'agit d'assurer leur mise en conformité avec la législation E.RP., une amélioration des normes de sécurité, ou une augmentation des performances énergétiques des constructions.

### Reconstruction après sinistre

- Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

## TITRE II : LES ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.123-5 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines sont divisées en différents secteurs :

- **UA** centre ancien de la commune liée à l'habitat et aux activités induites.
- **UB** zones d'extensions de l'habitat souvent assimilables à des secteurs pavillonnaires.
- **UE** espaces liés aux équipements collectifs.
- **UH** secteurs d'habitat isolés par rapport à la zone urbaine principale.
- **UX** espaces généralisés liés à l'activité économique.

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

### Article 1 – UA : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes.
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande des 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, en dehors des sites urbains constitués.

### Article 2 – UA : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt **à condition** qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage agricoles et forestières **à la double condition** que ces dernières soient en continuité de constructions existantes et qu'elles ne génèrent pas de gênes (olfactive, sonore...) supplémentaires.

### Article 3 – UA : accès et voiries

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.



- 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.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- L'ensemble des accès créés sur la RD32 devra être travaillé avec le gestionnaire des routes.

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et de satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

## **Article 4 – UA : desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface

imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

#### **Article 5 – UA : caractéristiques des terrains.**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 6 – UA : implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

##### Définitions :

*Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

##### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

##### Règles :

- Tout point d'une construction autorisée par le présent règlement devra être situé entre 0 et 35 mètres.
- Les annexes pourront s'implanter sur limite ou au-delà de 35 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau (hors Marsange) et des fossés.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.

## **Article 7 – UA : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

### Règles :

- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessous. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum.
- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.

## **Article 8 – UA : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.*

### Règles :

- Toutes constructions, hors annexes, devront observer un recul d'au moins 8 mètres.
- Toutefois, un recul plus important peut être demandé en fonction de la nature des différentes constructions.

## **Article 9 – UA : emprise au sol**

### Définitions :

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

### Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 60% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup>.

### **Article 10 – UA : hauteur des constructions**

#### Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

#### Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

#### Règles :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+2+combles ou R+2 en toit terrasse).
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

### **Article 11 – UA : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.

- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les extensions et les annexes accolées sont exonérées des dispositions particulières.

### **Toitures**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions.
- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40°, sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, dans ce cas, des dérogations pourront être autorisées.
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

### **Façades**

- En cas de réfection, les ornements maçonneries traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées.

### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limites séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées d'un mur bahut de 0,60 mètre à 1 mètre avec un complément végétal ou d'une haie vive doublée d'un grillage sombre ou d'une grille.

## **Article 12 – UA : stationnement**

### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement par logement et un complément d'une place supplémentaire non close et accessible à tous.
- Pour toute construction à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UA : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

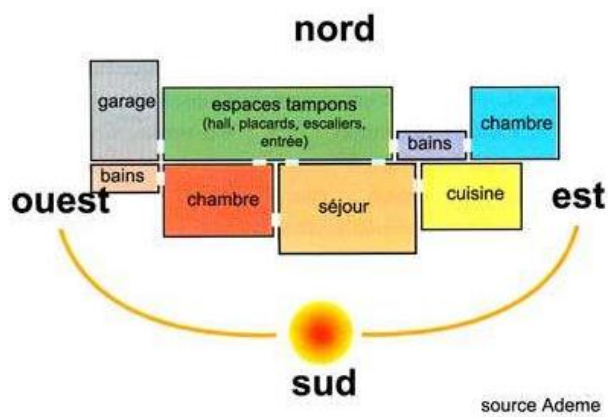
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- Les haies plantées devront faire partie de la liste des espèces préconisées situées en annexe.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doivent rester perméables aux eaux de pluies.

### **Article 14 – UA : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 15 – UA : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



### **Article 16 – UA : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

### Article 1 – UB : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes.
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'industrie.
- L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### Article 2 – UB : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif **à condition** d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt **à condition** qu'elles ne dépassent pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les constructions à usage agricoles et forestières **à la double condition** que ces dernières soient en continuité de constructions existantes et qu'elles ne génèrent pas de gênes (olfactive, sonore...) supplémentaires.

### Article 3 – UB : accès et voiries

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.



- 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.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- L'ensemble des accès créés sur la RD32 devra être travaillé avec le gestionnaire des routes.

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et de satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

## **Article 4 – UB : desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source

avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – UB : caractéristiques des terrains.**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – UB : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau (hors Marsange) et des fossés.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.
- Tout point d'une construction (hors annexes) devra être situé entre 0 et 35 mètres.

#### Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur B à l'exception du sous-secteur B1 :

- Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 5 mètres.

#### Dispositions particulières au sous-secteur B1 :

- Les annexes et les piscines non couvertes doivent s'implanter au-delà de 15 mètres.

- Les extensions doivent se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer le recul observé.
- Les murs pignons tournés sur rue sont interdits.

### **Article 7 – UB : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

#### Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur B à l'exception du sous-secteur B1 :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.

#### Dispositions particulières au sous-secteur B1 :

- Les constructions principales peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.
- Les extensions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.

### **Article 8 – UB : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.*

#### Règles :

- Toutes constructions, hors annexe, devront observer un recul d'au moins 8 mètres.
- Toutefois, un recul plus important peut être demandé en fonction de la nature des différentes constructions.

## **Article 9 – UB : emprise au sol**

### Définitions :

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

### Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup>.

## **Article 10 – UB : hauteur des constructions**

### Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

### Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

### Règles :

- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.

### Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur B

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

### Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur B à l'exception du sous-secteur B1 :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+1+combles ou R+1 en toit terrasse).

- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

Dispositions particulières pour l'ensemble du secteur B à l'exception du sous-secteur B1 :

- Aucune augmentation de hauteur des constructions existantes n'est autorisée. Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de la partie du bâtiment sur laquelle elles s'adossent.

**Article 11 – UB : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les extensions et les annexes accolées sont exonérées des dispositions particulières.

**Toitures**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions.
- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40°, sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, dans ce cas, des dérogations pourront être autorisées.
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

**Façades**

- En cas de réfection, les ornements maçonneries traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées

## **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limites séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées d'un mur bahut de 0,60 mètre à 1 mètre avec un complément végétal ou d'une haie vive doublée d'un grillage sombre ou d'une grille.

## **Article 12 – UB : stationnement**

### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

### Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

### Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement par logement et un complément d'une place supplémentaire non closes et accessible à tous.
- Pour toute construction à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UB : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

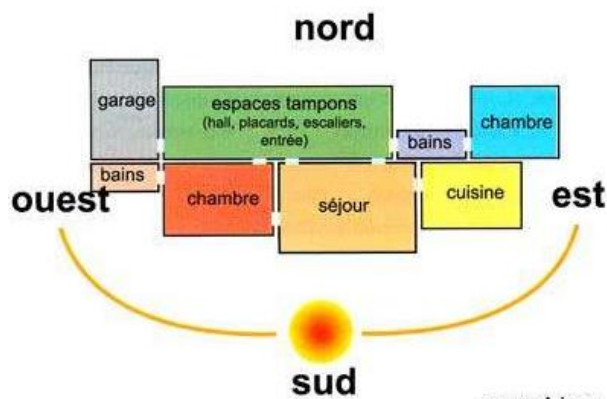
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.
- Les haies plantées devront faire partie de la liste des espèces préconisées situées en annexe.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 150m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière devront rester perméable aux eaux de pluie.

**Article 14 – UB : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – UB : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



source Ademe .

**Article 16 – UB : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UE

### Article 1 – UE : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes.
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage d'industrie, de commerce et d'artisanat.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.

### Article 2 – UE : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage d'habitation à **condition** qu'elles correspondent aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de bureaux à **condition** d'être nécessaires et utiles au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt général.

### Article 3 – UE : accès et voiries

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et de satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

## **Article 4 – UE : desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – UE : caractéristiques des terrains.**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – UE : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Toute construction doit observer un recul minimum de 10 mètres.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau et des fossés.

### **Article 7 – UE : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas*

les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit observer un recul minimum de 5 mètres.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire sur limite ou avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies.

**Article 8 – UE : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 9 – UE : emprise au sol**

- Non réglementé.

**Article 10 – UE : hauteur des constructions**

Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

Règles :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat autorisées par le présent règlement est fixée à 7 mètres (R+1+combles ou R+1 en toit terrasse).
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

### **Article 11 – UE : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

### **Article 12 – UE : stationnement**

#### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées par le présent règlement ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Pour toute construction à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UE : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

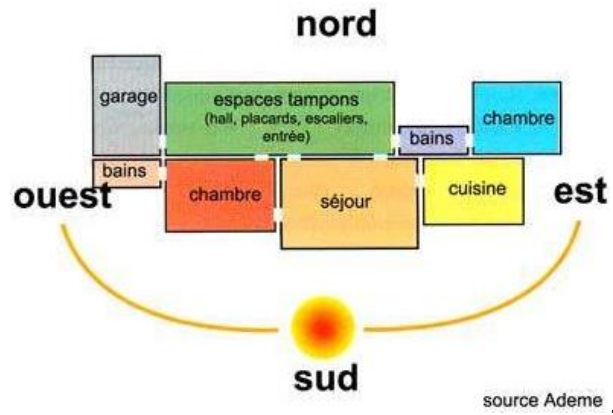
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,

**Article 14 – UE : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – UE : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



### Article 16 – UE : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UH

### Article 1 – UH : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande des 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, en dehors des sites urbains constitués.
- Les constructions à usage d'industrie.

### Article 2 – UH : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage agricoles et forestières à la **double condition** que ces dernières soient en continuité de constructions existantes et qu'elles ne génèrent pas de gênes (olfactive, sonore...) supplémentaires.
- Les constructions à usage de bureau, de commerce ou d'hébergement hôtelier à **condition** qu'elles ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.
- Les constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt à la **double condition** qu'elles ne dépassent pas une surface de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.

### Article 3 – UH : accès et voiries

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.



- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- L'ensemble des accès créés sur la RD32 devra être travaillé avec le gestionnaire des routes.

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et de satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

## **Article 4 – UH : desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – UH : caractéristiques des terrains.**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – UH : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme “ alignement ”, on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Tout point d'une construction autorisée par le présent règlement devra être situé entre 0 et 35 mètres.
- Les annexes pourront s'implanter au-delà de 35 mètres.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau (hors Marsange) et des fossés.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.

### **Article 7 – UH : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

Règles :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.

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

Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.*

Règles :

- Toutes constructions, hors annexe, devront observer un recul d'au moins 8 mètres.
- Toutefois, un recul plus important peut être demandé en fonction de la nature des différentes constructions.

**Article 9 – UH : emprise au sol**

Définitions :

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 35% de la surface de la parcelle d'accueil.
- Les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup>.

## **Article 10 – UH : hauteur des constructions**

### Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

### Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

### Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (R+combles ou R+0 en toit terrasse).
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

## **Article 11 – UH : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.
- Les extensions et les annexes accolées sont exonérées des dispositions particulières.

### **Toitures**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions.
- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40°, sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable, dans ce cas, des dérogations pourront être autorisées.
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

### **Façades**

- En cas de réfection, les ornements maçonneries traditionnelles existantes doivent être conservées ou remplacées.

### **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limite séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées d'un mur bahut de 0,60 mètre à 1 mètre avec un complément végétal ou d'une haie vive doublée d'un grillage sombre ou d'une grille.

## **Article 12 – UH : stationnement**

### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement par logement et un complément d'une place supplémentaire non close et accessible à tous.
- Pour toute construction à usage d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – UH : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

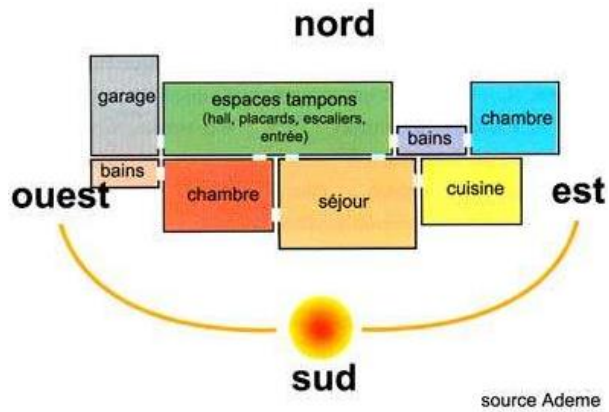
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,
- Les haies plantées devront faire partie de la liste des espèces préconisées situées en annexe.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.
- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière devront rester perméables aux eaux de pluie.

**Article 14 – UH : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### Article 15 – UH : performances énergétiques et environnementales

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous



### Article 16 – UH : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX

### Article 1 – UX : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée ou prévue par le code de l'urbanisme.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes.
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Les golfs.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
  - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- Les constructions à usage agricole et/ou forestier.
- Toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande des 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, en dehors des sites urbains constitués.

### Article 2 – UX : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'industrie, de bureau, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et d'artisanat **à condition** qu'elles ne nuisent pas à l'environnement immédiat (olfactive, sonore...) des zones d'habitat.
- Les constructions et les installations à usage d'habitation **à condition** qu'elles correspondent aux besoins de fonctionnement ou de gardiennage, dans la limite d'une habitation par projet et à condition que l'habitation soit intégrée au volume principal de la construction projetée dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Article 3 – UX : accès et voiries

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.



- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 7,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour et de satisfaire aux besoins des véhicules de défense contre l'incendie et des services publics.

## **Article 4 – UX : desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.
- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – UX : caractéristiques des terrains.**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – UX : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Toute construction doit observer un recul minimum de 10 mètres.
- Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Toutefois leur implantation devra se faire avec un recul minimum de 1 mètre de l'alignement des voies.
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau et des fossés.

### **Article 7 – UX : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas*

les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.

Règles :

- Toute construction doit observer un recul minimum de 5 mètres.

**Article 8 – UX : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Généralités :

Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.

Règles :

- Un recul peut être demandé en fonction de la nature des différentes constructions.

**Article 9 – UX : emprise au sol**

Définitions :

L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Règles :

- La somme de l'emprise de toutes les constructions est limitée à 80% de la surface de la parcelle d'accueil.

**Article 10 – UX : hauteur des constructions**

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.

Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat autorisées par le présent règlement est fixée à 7 mètres (R+1+combles ou R+1 en toit terrasse).
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur des autres constructions autorisées par le présent règlement ne peut dépasser 16 mètres hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.
- Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourra être imposé dans la limite d'un niveau, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin.

**Article 11 – UX : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

## **Article 12 – UX : stationnement**

### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

### Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

### Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées par le présent règlement ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.
- Pour toute construction à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

### Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

## **Article 13 – UX : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU,

- Les haies plantées devront faire partie de la liste des espèces préconisées situées en annexe.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées et entretenues.
- Tout projet de construction principale devra prévoir la plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

#### **Article 14 – UX : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 15 – UX : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article 16 – UX : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## TITRE III : LES ZONES A URBANISER

Comme indiqué à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme : « les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Les zones à urbaniser peuvent être divisées en 2 secteurs :

- IAU : secteur immédiatement constructible sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- IIAU : secteur destiné à une urbanisation à plus long terme nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sur le territoire de PRESLES-EN-BRIE sont toutes de type I.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER NIVEAU 1

### Article 1 – 1AU : occupations et utilisations du sol interdites

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attractions.
  - Les dépôts et décharges de toutes natures.
  - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
  - Les Habitations Légères de Loisirs (HLL).
  - Les mâts et antennes.
  - Les éoliennes.
  - Les murs d'une hauteur > ou = à 2m.
  - Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs.
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - L'installation d'une résidence mobile pour une durée de plus de 3 mois, constituant un habitat permanent.
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés par le code de l'urbanisme ou nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage agricole et forestier.

### Article 2 – 1AU : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à **condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à usage de commerce, de bureau et d'artisanat à **condition** d'être compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les constructions à usage d'entrepôt à **condition** que la surface projetée soit de 30m<sup>2</sup> maximum et s'il n'en résulte pas de gêne supplémentaire pour les habitations environnantes.

#### **Conditions d'aménagement**

- Les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 – 1AU sont admises à condition :



- de se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opérations,
  - lorsqu'un reliquat de telles opérations a une superficie inférieure au minimum exigé, il pourra être urbanisé à condition de faire l'objet d'une seule opération couvrant la totalité des terrains de ce reliquat,
  - de permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Dans le cas d'une construction à destination de service public et d'intérêt collectif, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **Article 3 – 1AU : accès et voiries**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins d'être desservi par une servitude de passage suffisante.
- 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.
- Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de la nature et de l'intensité de la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- L'ensemble des accès créés sur la RD32 devra être travaillé avec le gestionnaire des routes.

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Aucune voie nouvelle, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 6,40 mètres dont 1,40 mètre pour un trottoir au minimum.
- Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres sont interdites.

### **Article 4 – 1AU : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

#### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec

les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – 1AU : caractéristiques des terrains**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique existantes ou à créer doit être situé à une distance comprise entre 0 et 25 mètres.
- Les annexes doivent s'implanter sur limite ou au-delà de 5 mètres.

- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public.
- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau (hors Marsange) et des fossés.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.

### **Article 7 – 1AU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.
- Les piscines non couvertes sont dispensées des dispositions particulières ci-dessus. Leur implantation devra respecter une marge d'isolement de 3 m minimum.

### **Article 8 – 1AU : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.*

#### Règles :

- Toutes constructions, hors annexe, devront observer un recul d'au moins 8 mètres.
- Toutefois, un recul plus important peut être demandé en fonction de la nature des différentes constructions.

### **Article 9 – 1AU : emprise au sol**

- Non réglementé.

## **Article 10 – 1AU : hauteur des constructions**

### Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

### Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

### Règles :

- Les infrastructures et équipements publics ne sont pas concernés par le présent article.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres (R+1+combles ou R+1 en toit terrasse).
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- La hauteur des installations liées aux énergies renouvelables est mesurée hors tout.
- Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerres...) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **Article 11 – 1AU : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.
- Les constructions d'architecture moderne ou tendant à la réduction des consommations énergétiques sont autorisées sous conditions de s'intégrer à l'environnement immédiat.
- Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions pourront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.
- Par ailleurs, les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas des clôtures et leur hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

## **Toitures**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions
- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40° sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

## **Clôtures**

- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres en limite séparatives.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres en limite d'emprise publique. Elles devront être composées d'un mur bahut de 0,60 mètre à 1 mètre avec un complément végétal ou d'une haie vive doublée d'un grillage sombre ou d'une grille.

## **Article 12 – 1AU : stationnement**

### Définitions :

*Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.*

*Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres<sup>2</sup> (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

*La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres<sup>2</sup> (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.*

### Règles :

*Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction nouvelle doit être assuré en dehors du domaine public.*

*En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.*

### Normes de stationnement (critère quantitatif) :

- Hors opération de logement collectif, pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, les changements d'affectation des locaux à destination d'habitation ou la réfection des constructions à usage d'habitation, il est exigé la création minimum de deux places de stationnement par logement sur la parcelle d'accueil de la construction.

- Dans le cas d'une extension de plus de 50m<sup>2</sup>, une place de stationnement devra être réalisée sur la parcelle d'accueil.
- Les opérations de logement collectif devront comporter deux places de stationnement par logement et un complément d'une place supplémentaire non closes et accessible à tous.
- Pour toute construction à usage, d'artisanat et d'entrepôt, 3 places de stationnement devront être créées par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Pour toute construction à usage de commerce ou de bureau, 1 place de stationnement devra être créée par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Normes de stationnement (critère qualitatif) :

- Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 15 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

**Article 13 – 1AU : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

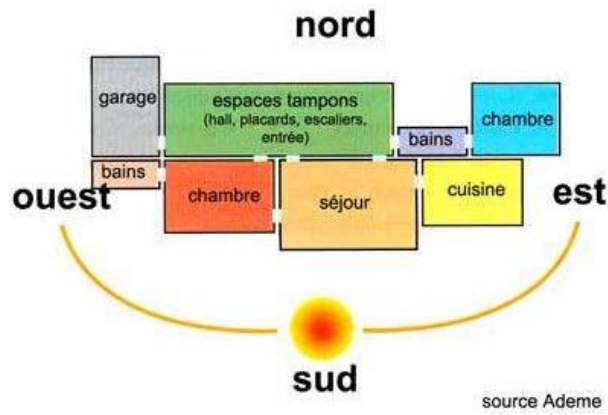
- Les haies plantées devront faire partie de la liste des espèces préconisées situées en annexe.
- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenues.
- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doivent rester perméables aux eaux de pluie.

**Article 14 – 1AU : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – AU : performances énergétiques et environnementales**

- Toute construction devra être conforme avec les normes en vigueur.
- Si les caractéristiques de l'unité foncière se présentent à un choix d'orientation, il pourra être demandé d'orienter les constructions sur un axe Nord-ouest – Sud-est suivant l'illustration explicative ci-dessous.



### Article 16 – AU : infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes.
- En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, les constructions n'ont aucune obligation.

## **TITRE IV : LES ZONES AGRICOLES**

Comme indiqué à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme : « les zones agricoles sont dites "zones A".  
Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Aucun sous-secteur n'est proposé sur le territoire de PRESLES-EN-BRIE pouvant être considéré comme un STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.



## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

### Article 1 – A : occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les travaux, constructions et installations sont interdits sauf indication contraire en article 2.

### Article 2 – A : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations à **condition** d'être utiles et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.
- L'édification et la transformation de clôtures à **condition** d'être nécessaires aux activités admises dans la zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
  - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat à **condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, à **condition** :
  - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
  - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
  - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à **la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.
- Les logements des agriculteurs et leurs annexes à **la double condition** d'être limités à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation et qu'ils soient situés entre 3 et 20 mètres des bâtiments agricoles qui doivent obligatoirement préexister. L'autorisation de constructions des logements est soumise à l'extrême nécessité de surveillance des bâtiments d'exploitation.

**Article 3 – A : accès et voiries**

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- L'autorisation administrative peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**Article 4 – A : desserte par les réseaux**

- Non réglementé.

**Article 5 – A : caractéristiques des terrains**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 6 – A : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Définitions :**

*Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

**Généralités :**

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

**Règles :**

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 10 mètres de toute emprise publique.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.
- Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de la dite construction sans jamais aggraver la situation initiale,
- aux ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés sur limite d'emprise publique.

### **Article 7 – A : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Tout point d'une construction doit respecter un recul minimum de 8 mètres de toute limite à l'exception des règles suivantes.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.

### **Article 8 – A : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre le nu de la façade de chaque construction.*

#### Règles :

- Les constructions peuvent être implantées de telle manière qu'elles soient contigües ou isolées les unes par rapport aux autres.
- Une distance de 8 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.
- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

## **Article 9 – A : emprise au sol**

### Définitions :

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

### Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m<sup>2</sup>.
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 180 m<sup>2</sup>.

## **Article 10 – A : hauteur des constructions**

### Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

### Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

### Règles :

#### Bâtiments d'exploitation :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres hors tout.

#### Bâtiment d'habitation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.
- Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

## **Article 11 – A : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un ensemble cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.
- Les clôtures ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des corridors écologiques. Il devra être laissé un passage pour la faune en bas de clôtures et la hauteur maximum ne devra pas entraver le passage de la grande faune.

### Bâtiments d'exploitation :

- Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

### Bâtiments d'habitation :

#### **Toitures**

- Ces règles ne s'appliquent pas aux extensions autorisées.
- Les pentes de toitures à plusieurs pans seront comprises entre 35° et 45°.
- Dans le cas de toiture à un seul pan, l'angle devra être compris entre 20° et 40° sauf si cette dernière est destinataire d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- En cas de réfection partielle, la toiture devra être réalisée avec le même matériau que celui employé sur le reste de la toiture.

#### **Clôtures**

- Des clôtures spécifiques pourront être exigées afin d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.

## **Article 12 – A : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public sur des emplacements aménagés.

## **Article 13 – A : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou

feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel

- Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.

#### **Article 14 – A : coefficient d'occupation du sol (COS)**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

#### **Article 15 – A : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

#### **Article 16 – A : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## TITRE V : LES ZONES NATURELLES

Comme indiqué à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Les zones naturelles comprennent quatre sous-secteurs :

- **Ne** correspondant à un secteur dédié aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- **NI** correspondant à une zone de loisirs.

**Ce secteur constitue un STECAL au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.**

- **Nzh** correspondant aux zones humides.

## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

### Article 1 – N : occupations et utilisations du sol interdites

- Tous les travaux, constructions et installations sont interdits sauf indication contraire en article 2.

### Article 2 – N : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Dispositions spécifiques à la zone N hors sous-secteurs Ne, NI et Nzh :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'exploitation des ressources forestières, **à condition** qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- L'édification et la transformation de clôtures **à condition** d'être nécessaires aux activités admises dans la zone.
- **A la double condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public,
  - les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers,
  - les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les extensions, adaptations et réfections à usage d'habitat **à condition** qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole, **à condition** :
  - de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles,
  - d'être limitées en proportion par rapport au site de l'exploitation,
  - d'être implantés à proximité immédiate de l'exploitation,
  - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation **à la triple condition** d'être nécessaires à une construction à usage d'habitat principal déjà existante au moment de l'approbation du PLU, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'être situées sur la même parcelle que la construction principale.

#### Dispositions particulières aux sous-secteurs Ne :

- Les constructions et installations **à condition** d'être en lien avec la station d'épuration.



#### Dispositions particulières aux sous-secteurs NI :

- Les terrains de camping ou les parcs résidentiels de loisirs à **condition** qu'ils s'intègrent à l'environnement immédiat.
- Les constructions de loisirs de plein air à **condition** qu'elles permettent la mise en valeur du milieu naturel.

#### Dispositions particulières au sous-secteur Nzh :

- Seules les constructions et installations, strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public, sur des espaces ouverts au public, peuvent être autorisées à **condition** qu'elles soient bien insérées dans le site naturel en question.
- A condition que la zone Nzh soit ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives du stationnement, à **condition** que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

### **Article 3 – N : accès et voiries**

- Toute occupation et tout usage de sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- L'ensemble des accès créés sur la RD32 devra être travaillé avec le gestionnaire des routes.
- Il est interdit de créer de nouveaux accès riverains sur la RD471.

### **Article 4 – N : desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

- Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.
- Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau public de distribution d'eau, le permis de construire pourra être subordonné à la création d'une réserve d'eau de 120 mètres cubes si, dans un rayon de 400 mètres, il n'existe pas un point d'eau naturel ou artificiel pouvant servir aux besoins des services d'incendie.

#### **Assainissement**

- Pour les secteurs zonés en assainissement collectif, le branchement à un système d'assainissement collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute

construction ou installation engendrant des eaux usées. Sur les secteurs zonés en assainissement non collectif, des installations d'assainissement autonome en conformité avec les normes en vigueur (se référer au contrôle via le SPANC) doivent permettre de traiter les eaux usées.

- Les effluents susceptibles d'affecter le fonctionnement normal du système d'assainissement collectif doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le système collectif. En tout état de cause, les effluents non domestiques doivent à minima faire l'objet d'un arrêté d'autorisations du maître d'ouvrage du réseau récepteur voire d'une convention si les volumes et quantités de pollution émises le justifient.

### **Eaux pluviales**

- Dans la mesure des possibilités techniques, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière (en particulier pour les nouvelles constructions) par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel. Tout projet entraînant une augmentation notable de la surface imperméabilisée doit comporter une réflexion pour une gestion des eaux pluviales à la source avec, si l'infiltration n'est pas possible, des débits de fuite contrôlés vers les exutoires en accord avec les préconisations du zonage d'assainissement des eaux pluviales.

### **Article 5 – N : caractéristiques des terrains**

- Cet article n'est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

### **Article 6 – N : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Définitions :

*Par le terme "alignement", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite entre la propriété privée et la voie s'il s'agit d'une voie privée.*

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite d'emprise (des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et/ou par rapport à la limite de l'emprise publique) et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques mentionnées ci-après ne s'appliquent pas en cas de rénovation, reconstruction ou transformation d'une construction. Dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Toute construction ou installation devra être implantée à une distance d'au moins 3 mètres.

- L'implantation des constructions doit se faire à au moins 15 mètres de l'emprise ferroviaire en dehors des constructions utiles à l'exploitation ferroviaire.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite d'emprise et le nu de la façade.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres des berges, des zones humides repérées, des cours d'eau (hors Marsange) et des fossés.
- Les constructions et installations doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres des berges de la Marsange.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement de la voie existante, à créer ou à modifier, des berges et des cours d'eau.
- Un recul de 75 mètres est demandé de part et d'autres de la RD471 pour l'ensemble des bâtiments.

### **Article 7 – N : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### Généralités :

*Les distances indiquées sont mesurées entre la limite séparative et le nu de la façade ou le point le plus proche de l'installation.*

*Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, extension ou adaptation portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans aggraver la situation initiale.*

#### Règles :

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres. Face à une baie un retrait d'une distance minimale de 8 mètres est exigé.
- Les extensions des constructions à usage d'habitat ne peuvent modifier la distance observée entre la limite séparative et le nu de la façade.

### **Article 8 – N : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Le point le plus éloigné d'une annexe d'une construction à usage d'habitat ne peut être situé au-delà de 20 mètres de la construction principale.

### **Article 9 – N : emprise au sol**

#### Définitions :

*L'emprise au sol est déterminée par la surface projetée de toute construction sur le terrain d'accueil. Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus,*

*comprenant l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.*

Règles :

- Les annexes des constructions à usage d'habitat sont limitées à 30 m<sup>2</sup>.
- La somme des surfaces des constructions à usage d'habitat (annexes et extensions comprises) ne peut dépasser 180 m<sup>2</sup>.

**Article 10 – N : hauteur des constructions**

Définitions :

*La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à l'égout de toit, au sommet de l'acrotère ou hors tout à partir du point le plus bas du terrain d'accueil avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les éléments de superstructure sont les parties de construction élevées au-dessus de la construction principale.*

Généralités :

*En cas de réfection, extension, adaptation ou changement de destination d'une construction dont la hauteur est supérieure à celles indiquées, les règles citées ci-après ne s'appliquent pas. Dans ce cas, elles sont limitées à la hauteur d'origine des constructions.*

Règles :

Disposition spécifique à la zone N (hors sous-secteur Ne, NI et Nzh) :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Les annexes sont limitées à 3 mètres à l'égout de toit.

Disposition particulière aux sous-secteur Ne, NI et Nzh :

- Non règlementé.

**Article 11 – N : aspect extérieur**

*Pour rappel, conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, 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.*

- Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

- Les toitures des constructions et installations autorisées devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes.
- Les aménagements de et/ou sur constructions ou installations autorisées doivent s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés. Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants.

### **Article 12 – N : stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – N : espaces libres et plantations – espaces boisés classés**

- Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.
- Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, les clôtures devront être constituées de grilles ou de grillages sombres, pouvant être doublées d'une haie vive.
- Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU.

#### Dispositions particulières aux secteurs Ne :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 200m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.

#### Dispositions particulières aux secteurs NI :

- Les surfaces non affectées à la construction et au stationnement devront être plantées à raison d'un arbre à haute ou moyenne tige d'essence locale tous les 50m<sup>2</sup> d'espace non construit et entretenu.

#### Dispositions particulières au secteur Nzh :

- Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe) est interdite.
- Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essence locales citées en annexe dans les nouvelles plantations.

**Article 14 – N : coefficient d’occupation du sol (COS)**

- Cet article n’est pas réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR.

**Article 15 – N : performances énergétiques et environnementales**

- Non réglementé.

**Article 16 – N : infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Annexe 1 : Liste des espèces végétales préconisées

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

Haie basse	acide	mésophile	<a href="#">Cytisus scoparius</a> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile mésophile	à <a href="#">Mespilus germanica</a> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<a href="#">Cornus mas</a> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<a href="#">Ligustrum vulgare</a> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<a href="#">Taxus baccata</a> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<a href="#">Viburnum lantana</a> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohyrophile	<a href="#">Viburnum opulus</a> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<a href="#">Lonicera xylosteum</a> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<a href="#">Cornus sanguinea</a> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
			mésohyrophile	<a href="#">Salix viminalis</a> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas
		mésophile mésohyrophile	à <a href="#">Prunus spinosa</a> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<a href="#">Sambucus nigra</a> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile mésophile	à <a href="#">Rhamnus cathartica</a> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<a href="#">Rosa canina</a> <i>Églantier ou rosier des chiens</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	<a href="#">Buxus sempervirens</a> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
	large amplitude	hyrophile	<a href="#">Salix cinerea</a> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
		large amplitude	<a href="#">Crataegus monogyna</a> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<a href="#">Frangula alnus</a> <i>Bourdaie</i>	arbuste	comportement variable
			<a href="#">Ilex aquifolium</a> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi- ombre
			<a href="#">Juniperus communis</a> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<a href="#">Corylus avellana</a> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
mésophile mésohyrophile		à <a href="#">Salix caprea</a> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates	
neutre à légèrement acide	mésohyrophile	<a href="#">Salix fragilis</a> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé	



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

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

Les organismes mésohygrophiles vivent dans des milieux assez humides.

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

Les organismes acidiphiles aiment les sols acides.

Les organismes calcifuges fuient les sols calcaires.

## **LIANES**

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

### **Lierre (*Hedera helix*)**

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

### **Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)**

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

### **Clématite des haies (*Clematis vitalba*)**

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

### **Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)**

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

### **Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)**

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

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

<i>Barbarea vulgaris</i> subsp. <i>pl.</i>	Barbarée commune s.l.	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Calystegia sepium</i> subsp. <i>sepium</i>	Liseron des haies	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Carduus crispus</i> subsp. <i>crispus</i>	Chardon crépu	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Epilobium tetragonum</i> subsp. <i>pl.</i>	Epilobe à tige carrée s.l.	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Eupatorium cannabinum</i> subsp. <i>cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i> subsp. <i>ulmaria</i>	Reine-des-près	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles, médioeuropéennes
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Célaiste aquatique	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrofulaire aquatique	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Épiaire des marais	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes
<i>Thalictrum flavum</i> subsp. <i>pl.</i>	Pigamon jaune	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. <i>pl.</i>	Valériane officinale s.l.	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes, mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i> subsp. <i>repens</i>	Valériane officinale	mégaphorbiaies planitiaires-collinéennes
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés	tourbières basses médioeuropéennes à boréo-subalpines
<i>Cardamine pratensis</i> subsp. <i>pratensis</i>	Cardamine des prés	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i> subsp. <i>pl.</i>	Gaillet des marais s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i> subsp. <i>pl.</i>	Menthe aquatique s.l.	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i> subsp. <i>suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes	prairies médioeuropéennes, hygrophiles de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Polygonum amphibium</i>	Renouée amphibie	prairies européennes, hygrophiles longuement inondables

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

## Annexe 2 : Liste des espèces végétales invasives

### — Liste 1 : espèces végétales invasives avérées

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> [Sprengel] Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<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>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.

Espèces	Famille	Origine
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. 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>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohémica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

\_ 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>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>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>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	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>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link [= <i>O. stricta</i> ]	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

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>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<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 organifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> [Poiret] Kerguélen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. [= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes]	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

## \_ Liste 3 : espèces à surveiller

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



Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<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>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. 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.

Espèces	Famille	Origine
<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.

D'après Aboucaya A. (1999).

\_ Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

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

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.

 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIE

