

COUTEVROULT

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT 5.1. REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT POUR APPROBATION

Urbanisme – Paysage – Architecture
I.Rivière – S.Letellier

LISTE DES ZONES

Les zones urbaines :

- ▶ **La zone UA** englobe le village ancien et la rue de Dainville et les extensions récentes du village.
- ▶ **La zone UB** couvre l'urbanisation développée sur le coteau.
- ▶ **La zone UE** couvre un secteur voué aux équipements et espaces publics.
- ▶ **La zone UR** couvre les espaces liés à l'autoroute.

Les zones à urbaniser :

▶ **La zone AU.**

Elle est divisée en 5 zones AU1 à AU5 situées dans le village ou en extension sur le coteau. Elles sont destinées principalement à l'habitation.

Elles sont concernées chacune par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

▶ **La zone AUx**

Située autour du commerce au lieu-dit La mare aux poissons, elle est destinée au développement d'activités économiques (artisanat, commerce...).

Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- ▶ **La zone 2AU** n'est pas ouverte à l'urbanisation. Une évolution du PLU sera nécessaire.

Les zones agricoles :

- ▶ **La zone A** couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

Elle est divisée en 3 zones :

- **La zone A** qui couvre les terres de culture dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées pour des raisons de protection du paysage
- **La zone Aa** dans laquelle toute activité susceptible d'engendrer une pollution de la nappe phréatique est interdite.
- **La zone Ac** dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées,

Les zones naturelles :

- ▶ **La zone N** couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger

Elle est divisée en 3 zones :

- **La zone N** qui couvre les boisements du plateau et du coteau, ainsi que les espaces naturels.
- **La zone Na** qui couvre des constructions situées au sud du territoire communal qui ne sont pas desservies par le réseau d'eau potable Elles possèdent des forages pour l'alimentation en eau potable.
- **La zone Nzh** qui couvre les zones humides à enjeux identifiées par le SAGE des 2 Morin

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB.....	3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE	12
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR.....	16
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU1, AU2, AU3, AU4, AU5	18
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx	26
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.....	32
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	33
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A, Aa et Ac.....	34
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	41
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Na et Nzh	42
ANNEXES	49
ARTICLES DE DIVERS CODES	58

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB

UA, UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA, UB - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA, UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

UA, UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

UA, UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE et dans les "enveloppes de probabilité de présence de zones humides non retenues comme secteur à enjeux humides" repérées par le SAGE des 2 Morin : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

UA, UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UA, UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UA, UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA, UB - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone UA :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UA égal à 40%.

Dans la zone UB :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone UB égal à 20%.

UA, UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol avant travaux.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

UA, UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UA :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction à l'alignement sur l'unité foncière.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

Dans la zone UB :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de celui-ci.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

UA, UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UA :

- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
- 4 mètres si la façade comporte des baies.
 - 2 mètres, si la façade est aveugle (les percements fixes et opaques sont considérés comme aveugles).

Dans la zone UB :

- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
- 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle (les percements fixes et opaques sont considérés comme aveugles).

UA, UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA, UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, ou du zinc. Cette règle ne s'applique pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- La couleur de la toiture sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures terrasse sont admises à condition :
 - qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Petits éléments

● Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture, la partie haute sera horizontale. Les portes de garages seront pleines, en bois ou en métal peint.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans la zone UA :

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Dans la zone UB :

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

UA, UB - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

UA, UB - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent posséder des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

UA, UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA, UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

Dans la zone UA:

- Au moins 20% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UA doit rester non imperméabilisée.

Dans la zone UB :

- Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UB doit rester non imperméabilisée.

UA, UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales et variées. (*voir annexes : La liste des plantations*).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

Dans la zone UA :

- Au moins 10% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UA doit être composée d'espaces verts

Dans la zone UB :

- Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone UB doit être composée d'espaces verts

UA, UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

UA, UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la zone UA :

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m X 0.15 m tous les 5 mètres entre le sol et le bas de la clôture.

Dans la zone UB :

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

UA, UB - B-4/ STATIONNEMENT

UA, UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

UA, UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres

- dégagement : 6 x 2.30 mètres
soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

- Habitat collectif :
 - A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux :
 - A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :
 - Nombre de places de vélos a minima : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
- Etablissements scolaires (écoles primaires) :
 - 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

- Construction à destination d'habitat
Il sera créé deux places de stationnement par logement.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.
Dans les opérations ou programme de plus de 5 logements 20% de places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs seront créées.

- Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.

- Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 50 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale et de commerce de détail

A partir de 50 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

UA, UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UA, UB - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA, UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

UA, UB - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA, UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UA, UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées

et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UA, UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement nouvelles doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

UE - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière, y compris ses sous-destinations
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'habitation.

UE - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

UE - A-1-3 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

UE - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

UE - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

UE - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

UE - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du

code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

UE - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales et variées. (*voir annexes : La liste des plantations*).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

UE - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

● Pour les « espaces paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

UE - B-4/ STATIONNEMENT

UE - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

UE - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

Equipements publics :

- Nombre de places de vélos a minima : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

UE - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

UE - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

UE - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

UE - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

UE - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

UR - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UR - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UR - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Toutes les destinations et sous destinations non mentionnées à l'article A-1-3.

UR - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

UR - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service autoroutier.

UR - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AU1, AU2, AU3, AU4, AU5

AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
-

AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE et dans les "enveloppes de probabilité de présence de zones humides non retenues comme secteur à enjeux humides" repérées par le SAGE des 2 Morin : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AU - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans la zone AU1 :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone AU1 égal à 50%.

Dans la zone AU4 :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone AU4 égal à 40%.

Dans la zone AU5 :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière comprise dans la zone AU5 égal à 30%.

AU - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

AU - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli ou du zinc. Cette règle ne s'applique pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- La couleur de la toiture sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures terrasse sont admises à condition :
 - qu'elle soit végétalisée ou accessible,
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

B-2-1-3 – Petits éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Dans les zones AU1 à AU5 :

- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
 - d'un mur plein en maçonnerie,
 - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
 - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
 - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

AU - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

AU - B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés a minima pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation.

AU - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

Dans la zone AU1:

- Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone AU1 doit rester non imperméabilisée.

Dans les zones AU2, AU3 et AU4 :

- Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone AU2, AU3 ou AU4 doit rester non imperméabilisée.

Dans la zone AU5:

- Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone AU5 doit rester non imperméabilisée.

AU - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

Dans la zone AU4:

- Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone AU4 doit être composée d'espaces verts.

Dans la zone AU5:

- Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone AU5 doit être composée d'espaces verts.

AU - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**Dans les zones AU1 à AU5 :**

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

AU - AU - B-4/ STATIONNEMENT**AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

- Habitat collectif :
 - A minima 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Bureaux :
 - A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :
 - Nombre de places de vélos a minima : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.
- Etablissements scolaires (écoles primaires) :
 - 1 place pour huit à douze élèves

Le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- Construction à destination d'habitat
Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.
Dans les opérations ou programme de plus de 5 logements 10% de places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs seront créées.
- Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

- Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 50 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale et de commerce de détail

A partir de 50 m² de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.

AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

AU - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AU - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

AUx - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUx - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AUx - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'entrepôt,
- L'hébergement.

AUx - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

AUx - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Le logement si il est destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, dans la limite d'un seul logement par activité et sous réserve qu'il soit intégré au bâtiment d'activités.

AUx - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

AUx - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

AUx - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUx - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 60%.

AUx - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

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

- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

AUx - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

AUx - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

AUx - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AUx - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, Red cedar, douglas...), non peint, non lasuré est

recommandé.

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

B-2-1-3 – Petits éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-4 - Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celles de la ou des construction(s) située(s) sur la même unité foncière de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrire y compris pour les accessoires.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
 - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.

AUx - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

AUx - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.
- Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

AUx - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

AUx - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m X 0.15 m tous les 5 mètres entre le sol et le bas de la clôture.

AUx - B-4/ STATIONNEMENT

AUx - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

AUx - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur superficie.

B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
 - largeur 0.80m,
 - longueur 2.00m,
 - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 2,30 mètres
 - dégagement : 6 x 2.30 mètres
 soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

Le stationnement des vélos

- Bureaux :
 - A minima 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :
 - Nombre de places de vélos a minima : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

Le stationnement des véhicules automobiles

- Constructions nouvelles à destination de bureaux
Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m² de surface de plancher.
- Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique
Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

- Constructions nouvelles à destination de commerces de gros, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

- Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale et de commerce de détail

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher

AUx - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

AUx - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

AUx - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

AUx - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

AUx - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUx - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

AUx - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

AUx - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à :
 - L'exploitation agricole et forestière,
 - L'habitation,
 - Le commerce et les activités de service,
 - Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics,

2AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet.

2AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES A, Aa et Ac

A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

Dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum, de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiées au règlement graphique, toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation est interdite.

A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans la zone A :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les autres équipements recevant du public.

Dans la zone Ac :

- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics,

Dans la zone Aa :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics,
- Toute activité susceptible d'engendrer une pollution de la nappe phréatique est interdite.

A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

A - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE et dans les "enveloppes de probabilité de présence de zones humides non retenues comme secteur à enjeux humides" repérées par le SAGE des 2 Morin : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans les zones A et Ac :

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
 - Les annexes détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 12 m².
- . A condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements sportifs et les salles d'art et de spectacle.

Dans la zone Ac :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.

A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes à la construction principale destinée à l'habitation ne doit pas excéder 12 m².

A - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 15 mètres.
- La hauteur de l'extension d'une construction à destination d'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.
- La hauteur des ouvrages liés aux lignes électriques haute tension n'est pas règlementée.

A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les annexes détachées à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions agricoles, les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur de la toiture sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera intégré au bâtiment d'activité agricole, son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

B-2-1-4 – Petits éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux

d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

A - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (*voir annexes : La liste des plantations*). La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

A - B-3-3 Eléments de paysage à protéger

- Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

A - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

A - B-4/ STATIONNEMENT

A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

A - 2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Na et Nzh

N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite en dehors des sites urbains constitués. Peuvent être autorisés, les bâtiments à usage agricole, les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères à condition que ces destinations soient autorisées dans la zone.

Dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum, de part et d'autre des berges des cours d'eau identifiées au règlement graphique, toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation est interdite.

N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones N, Na et Nzh :

- L'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3,
- L'exploitation agricole,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

En outre dans la zone Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
 - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
 - Les comblements, affouillements, exhaussements,
 - La création de plans d'eau artificiels,
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
 - Le défrichement des landes,
 - L'imperméabilisation des sols,

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE et dans les "enveloppes de probabilité de présence de zones humides non retenues comme secteur à enjeux humides" repérées par le SAGE des 2 Morin : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m² ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Dans les zones N et Na

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite :
 - de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
 - Les annexes détachées à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 12 m².

N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Dans les zones N et Na:

- L'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., ne doit pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol des annexes à la construction principale destinée à l'habitation ne doit pas excéder 12 m².

N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de la façade sur l'alignement.

- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas des façades sur le sol existant.
- La hauteur de l'extension d'une construction à destination d'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à destination d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.

N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de la RD 406 et dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - 5 mètres si la façade comporte des baies.
 - 3 mètres, si la façade est aveugle.

N - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans les zones N et Na :

- Les annexes détachées à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-27 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.

B-2-1-1 – Toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Pour les constructions agricoles, les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur de la toiture sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

B-2-1-2 - Volumétrie

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera intégré au bâtiment d'activité agricole, son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

B-2-1-3 - Parements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (mélèze, châtaigner, red cedar, douglas...), non peint, non lazuré est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

B-2-1-4 – Petits éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Plantations :

La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (*voir annexes : La liste des plantations*).

La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya).

N - B-3-2 Eléments de paysage à protéger

- Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151- 19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- Les clôtures présenteront un espace minimum de 0.15 m entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

N - B-4/ STATIONNEMENT

N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

N – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

C-2-1-3 – Energie

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

ANNEXES

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

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

1.5. Emprise au sol

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

1.6. Extension

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

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

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

1.10. Limites séparatives

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

1.11. Local accessoire

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

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

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

2.1. Annexe

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

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

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

2.2. Bâtiment

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

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

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

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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

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

2.4. Construction existante

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

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

2.5. Emprise au sol

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

2.6. Extension

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

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

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

2.7. Façade

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

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

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

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

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

2.9. Hauteur

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

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

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

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

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

2.10. Limites séparatives

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

2.11. Local accessoire

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

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

2.12. Voies ou emprises publiques

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

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

LES PLANTATIONS

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc Naturel du Gâtinais Français (PNRGF) tout proche de Boissise-le-Roi. Cette liste est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

Ж Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Orme (<i>Umus resista</i> - variété résistante à la graphiose)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoïdes</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

N.B. Pour le tilleul, on évitera les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* dont le nectar serait toxique pour les abeilles.

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Viorne lantane/Viorne mancienne (<i>Viburnum lantana</i>)Ж
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)Ж
Noisetier (<i>Corylus avellana</i> et <i>Corylus maxima</i>)	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité) :

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)Ж	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)Ж
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)Ж	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)Ж
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)Ж

Persistants et semi persistants

Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)Ж	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)Ж
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)Ж, espèce de mi-ombre	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (<i>Lonicera periclymenum</i> , <i>L. henryi</i> - variété semi-persistante-, <i>L. japonica</i> 'halliana' - variété persistante)Ж	Hortensia grimpant (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clématite (<i>Clematis</i>)Ж	Houblon (<i>Humulus lupulus</i>)
Glycine (<i>Wisteria sinensis</i>)Ж	Lierre commun (<i>Hedera helix</i>)Ж
	Rosiers grimpants
	Vignes (<i>Vitis vinifera</i>)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Saule blanc (<i>Salix alba</i>)
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Saule des vanniers ou osier commun (<i>Salix viminalis</i>)	

Liste de végétaux aquatiques

Acore (<i>Acorus gramineus</i> , <i>Acorus calamus</i>)	Menthe aquatique (<i>Mentha aquatica</i>)
Baldingère (<i>Phalaris arundinacea</i>)	Populage des marais (<i>Caltha palustris</i>)
Iris (<i>Iris pseudacorus</i>)	Reine des Prés (<i>Filipendula ulmaria</i>)
Jonc (<i>Juncus effusus</i> , <i>J. ensifolius</i> ou <i>Scirpus lacustris</i>)	Roseau commun (<i>Phragmites communis</i>)
Laîche des rives (<i>Carex riparia</i>)	Sagittaire (<i>Sagittaria latifolia</i>)
Lycopée d'Europe (<i>Lycopus europaeus</i>)	Salicaire (<i>Lythrum salicaria</i>)

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i>)	Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)
Merisier de sol acide (<i>Prunus avium</i>)	Genêt (<i>Cytisus scoparius</i>)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	Charmille (<i>Carpinus betulus</i>)
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Erbable champêtre (<i>Acer campestre</i>)
Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)
Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Merisier de sol calcaire (<i>Prunus avium</i>)

Principes de composition

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et mono spécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour 12 mètres linéaire, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie mono spécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences plus ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (<i>Abelia x grandiflora</i>)	Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)
--	---

Cytise (*Laburnum anagyroides*)Ж
Deutzia (*Deutzia*)
Escallonia (*Escallonia*)
Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Laurier-tin (*Viburnum tinus*)Ж
Lilas (*Syringa vulgaris*)

Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
Potentille (*Potentilla fruticosa*)
Seringat (*Philadelphus*)
Spirée (*Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei*)
Symphorine (*Symphoricarpos albus*)

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies mono spécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou
Cyprès de Leyland (*Cupressocyparis leylandii*)
Eucalyptus (*Eucalyptus*)
Faux Cyprès (*Chamaecyparis*)
Laurier palme ou cerise (*Prunus laurocerasus*)

Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*)
Thuya (*Thuja*)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)

Plantes proscrites car invasives

Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), pour prendre la place d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon ou le Raisin d'Amérique présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

Les plantes déjà présentes et invasives sur le territoire du Parc naturel du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*)

Araujia (*Araujia sericifera*)

Arbre aux papillons (*Buddleia davidii*)

Aristolochie toujours verte (*Aristolochia sempervirens*)

Bambous (*Phyllostachis*)

Cèdre de l'Atlas (*Cedrus atlantica*)

Cerisier tardif (*Prunus serotina*)

Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)

Cyprès de Lambert (*Cupressus macrocarpa*)

Erable negundo (*Acer negundo*)

Faux indigo (*Amorpha fruticosa*)

Figuier de Barbarie (*Opuntia ficus-indica*)

Fusain du Japon (*Euonymus japonicus*)

Genêt blanc (*Cytisus multiflorus*)

Genêt strié (*Cytisus striatus*)

Hakea (*Hakea sericea*)

Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)

Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*)

Mimosa (*Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A. retinodes*)

Mûrier blanc (*Morus alba*)

Oponce monacantha (*Opuntia monacantha*)

Pittosporum du Japon (*Pittosporum tobira*)

Pyracantha coccinea (*Pyracantha coccinea*)

Rhododendron pontique (*Rhododendron ponticum*)

Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)

Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)

Troène à feuilles brillantes (*Ligustrum lucidum*)

Vigne-vierge (*Parthenocissus quinquefolia, P. inserta*)

Yucca (*Yucca filamentosa*)

Aquatique

Azolla fausse-fougère (*Azolla filliculoides*)

Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)

Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)

Grande Elodée (*Lagarosiphon major*)

Jacinthe d'eau (*Eichornia crassipes*)

Jonc grêle (*Juncus tenuis*)

Jussie (*Ludwigia grandiflora et L. peploides*)

Luzerne arborescente (*Medicago arborea*)

Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)

Papyrus (*Cyperus eragrostis et C. difformis*)

Petite lentille d'eau (*Lemna minutii et L. turionifera*)

Vivace, herbacée

Alysson blanc (*Berteroa incana*)

Amarante réfléchie (*Amaranthus retroflexus*)

Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)

Ambroisie tenuifolia (*Ambrosia tenuifolia*)

Andryale à feuilles entières (*Andryala integrifolia*)

Armoise annuelle (*Artemisia annua*)

Armoise des Frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)

Asperge à feuille de myrte (*Elide asparagoides*)

Asters américains (*Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus*)

Atriplex sagittata (*Atriplex sagittata*)

Balsamines / Impatiens (*Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis*)

Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)

Bident (*Bidens frondosa et B. connata*)

Bourreau des arbres (*Periploca graeca*)

Brome purgatif (*Bromus catharticus*)

Bunias d'Orient (*Bunias orientalis*)

Canne à sucre (*Saccharum spontaneum*)

Carpobrotus / Doigts de Sorcière (*Carpobrotus acinaciformis et C. edulis*)

Cenchrus douteux (*Cenchrus incertus*)

Chou de Tournfort (*Brassica tournefortii*)

Claytonia perfoliata (*Claytonia perfoliata*)

Consoude hérissée ou rude (*Symphytum asperum*)

Cotula (*Cotula coronopifolia*)

Crepis bursifolia (*Crepis bursifolia*)

Dichantheium acuminatum (*Dichantheium acuminatum*)

Egeria (*Egeria densa*)

Epazote ou Fausse Ambroisie (*Chenopodium ambrosioides*)

Epilobe cilié (*Epilobium ciliatum*)

Epinard de Nouvelle-Zélande (*Tetragonia tetragonioides*)

Euphorbe à feuilles tachées (*Euphorbia maculata*)

Faux cotonnier (*Gomphocarpus fruticosus*)

Ficoïde à feuilles en cœur (*Aptenia cordifolia*)

Fraisier d'Inde (*Duchesnea indica*)

Freesia (*Freesia corymbosa*)

Galinsoga (<i>Galinsoga parviflora</i> , <i>G. quadriradiata</i>)	Renouée de Sakhaline (<i>Reynoutria sachalinensis</i>)
Gazania (<i>Gazania rigens</i>)	Renouée hybride (<i>Reynoutria x bohémica</i>)
Hélianthe laetiflorus (<i>Helianthus x laetiflorus</i>)	Rumex cuneifolius (<i>Rumex cuneifolius</i>)
Herbe aux écouillons (<i>Pennisetum villosum</i>)	Sélaginelle de Krauss (<i>Selaginella kraussiana</i>)
Lilas d'Espagne (<i>Galega officinalis</i>)	Senecio (<i>Senecio angulatus</i> , <i>S. deltoideus</i>)
Lindernia dubia (<i>Lindernia dubia</i>)	Seneçon sud-africain (<i>Senecio inaequidens</i>)
Lyciet commun (<i>Lycium barbarum</i>)	Setaria parviflora (<i>Setaria parviflora</i>)
Mélicot blanc (<i>Melilotus albus</i>)	Solidage du Canada (<i>Solidago canadensis</i>)
Misère (<i>Tradescantia fluminensis</i>)	Solidage glabre (<i>Solidago gigantea</i>)
Muguet des pampas (<i>Salpichroa organifolia</i>)	Spartine anglaise (<i>Spartina anglica</i>)
Nothoscordum borbonicum (<i>Nothoscordum borbonicum</i>)	Sporobole (<i>Sporobolus indicus</i> , <i>S. neglectus</i> , <i>S. vaginiflorus</i>)
Onagre (<i>Oenothera biennis</i> , <i>O. longiflora</i> , <i>O. striata</i>)	Stramoine / herbe à la taupe (<i>Datura stramonium</i>)
Oseille à oreillettes (<i>Rumex thyrsiflorus</i>)	Sicyos anguleux (<i>Sicyos angulata</i>)
Oxalide droit (<i>Oxalis fontana</i>)	Solanum chenopodioides (<i>Solanum chenopodioides</i>)
Oxalis des Bermudes (<i>Oxalis pes-caprae</i>)	Topinambour (<i>Helianthus tuberosus</i>)
Orpin de Helms (<i>Crassula helmsii</i>)	Vergerette (<i>Conyza bonariensis</i> , <i>C. canadensis</i> , <i>C. floribunda</i> , <i>C. sumatrensis</i> et <i>Erigeron annuus</i>)
Orpin bâtard (<i>Sedum spirium</i>)	Véronique de Perse (<i>Veronica persica</i>)
Paspale (<i>Paspalum dilatatum</i>, <i>P. distichum</i>)	Véronique voyageuse (<i>Veronica peregrina</i>)
Patience à crêtes (<i>Rumex cristatus</i>)	Xanthium strumarium (<i>Xanthium strumarium</i>)
Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>)	
Renouée du Japon (<i>Reynoutria japonica</i> ou <i>Polygonum cuspidatum</i>)	

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

Rappel du code de l'urbanisme

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- **L'exploitation agricole et forestière,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

- **L'habitation,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

- **Le commerce et les activités de service,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**
ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**
Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,

-
- . Le bureau.
 - . Centre de congrès et d'exposition

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

LE STATIONNEMENT

Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-31

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles [L. 151-30](#) et [L. 151-32](#), elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

LES ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article *R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L113-2

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des

produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

LES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article *R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

-
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
 - c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
 - d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1 à L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-27

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 R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-1

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-3-2

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-6

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-7

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Article R111-14-8

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

Rappel du code civil

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 678

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Rappel du code rural et de la pêche maritime

Article L311-1

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#).