

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Bussy-Saint-Martin



Pièce n°5 : Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire :

SOMMAIRE

<i>CADRE REGLEMENTAIRE</i>	3
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i>	4
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	8
Section UA1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	9
Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	12
Section UA3 – Equipement et réseaux.....	18
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	21
Section UB1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	22
Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	25
Section UB3 – Equipement et réseaux.....	32
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	35
Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	36
Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Section UE3 – Equipement et réseaux.....	40
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ</i>	43
Section UJ1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	44
Section UJ2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Section UJ3 – Equipement et réseaux.....	50
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX</i>	53
Section UX1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	54
Section UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
Section UX3 – Equipement et réseaux.....	61
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	64
Section 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	65
Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
Section 1AU3 – Equipement et réseaux.....	75
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	78
Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	79
Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	82
Section A3 – Equipement et réseaux	85
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	88
Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	89
Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92

Section N3 – Equipement et réseaux.....	96
<i>ANNEXES</i>	99
Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions.....	100
Liste des espèces invasives.....	102
Lexique.....	119

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouveau Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages...

Article L151-8 du Code de l'urbanisme,

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L 101-1 à L 101-3.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bussy-Saint-Martin.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L.111-1 et suivant et R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
2. S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
3. En plus des règles du PLU et des servitudes d'utilité publique précitées, l'occupation des sols est régie par d'autres législations telles que le Règlement sanitaire départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage, ...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3). Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserves des droits des tiers.
4. En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles d'Ile de France, service régional de l'archéologie, 47, rue Le Peletier 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

5. En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N) représentées sur le règlement graphique.

Article R151-18 du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones U délimitées :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UE
- La zone UJ
- La zone UX1
- La zone UX2
- La zone UX3

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Zones AU délimités :

- La zone 1AU

Article R151-22 du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du Code de l'urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones A délimitées :

- **La zone A**
- **Le secteur Ap**

Article R151-24 du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 du Code de l'urbanisme : en zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zones N délimitées :

- **La zone N**
- **La zone Ne**

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend également :

- des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- des secteurs de mixité sociale en application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ;
- des cours communes identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- des éléments et des secteurs de continuité écologique identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- des secteurs à hauteur limitée ;
- des zones humides ;
- des zones potentiellement humides.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Article 5 : Divisions foncières

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas :

- d'un lotissement ;
- 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 ;

les règles édictées par le présent règlement sont appréciées lot par lot et non à l'ensemble du terrain loti ou à diviser.

Article 6 : Autorisation d'urbanisme

1. Toute intervention sur les éléments identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
2. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou une partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).
3. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil municipal.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux constructions traditionnelles du bourg de Bussy-Saint-Martin et du hameau de Rentilly.

La zone UA est concernée sur certains secteurs par des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section UA1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1) (2)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition		X (1)	

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques historiques et esthétiques de cette zone.
3. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
5. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisés à condition de ne pas excéder plus de 1 000 mètres carrés de surface de plancher.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
7. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
8. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
9. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Mixité fonctionnelle et sociale

- 10.** Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 15 % de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé ou conventionnés avec l'Etat.

Section UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

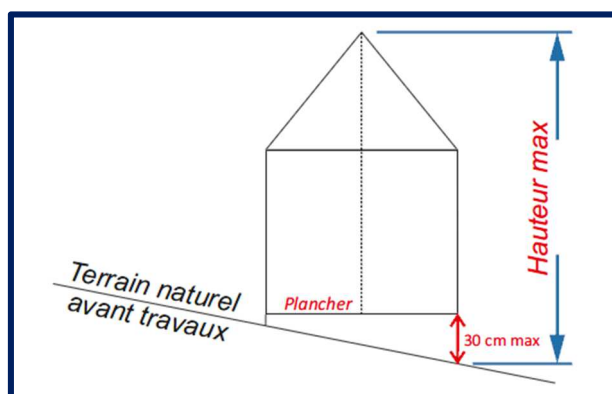
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Implantation par rapport aux limites séparatives

11. Les façades des constructions présentant des ouvertures doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Emprise au sol

12. L'emprise au sol maximale des constructions annexes isolées, exception faite des piscines, est de 20 mètres carrés.

Hauteur

13. La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture à pan est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
14. La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture-terrasse ou une terrasse en attique est de R+1 dans la limite de 6 mètres.
15. La hauteur maximale des constructions annexes accolées à la construction principale est de 5 mètres.
16. La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

17. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
18. Le traitement des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doit être en harmonie avec la construction principale.

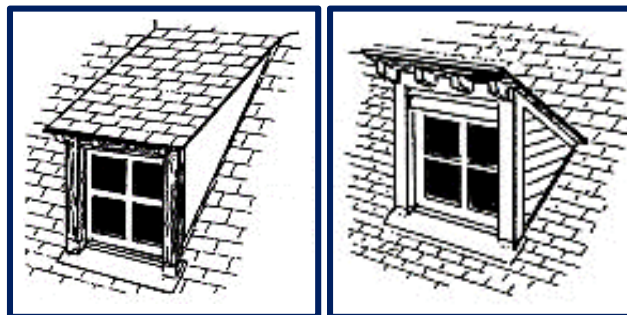
Concernant les façades :

19. Les murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux et avec les constructions avoisinantes.
20. Les murs des constructions doivent présenter un aspect soit :
 - grattés ou talochés ;
 - bois ;
 - pierre de pays en partie.
21. Les murs des constructions doivent présenter une couleur soit :
 - ton gris beige ;
 - ton ocre clair à beige rosé ;
 - ton ocre clair à beige ocré.
22. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

- 23. L'emploi de pavés de verre translucides ou de vitraux est interdit côté rue.
- 24. Les coffres de volets roulants doivent être invisibles de l'extérieur. Les volets doivent être de couleur soit verte, bleue, blanche, grise ou bordeaux.
- 25. Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre elles et avec les constructions avoisinantes.

Concernant les toitures :

- 26. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 27. Le corps principal des constructions principales doit être couvert d'une toiture composée de plusieurs pans avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Les toitures des extensions peuvent être plates.
- 28. Les toitures dites à la Mansart sont interdites.
- 29. Les débords de toitures en pignon sont interdits.
- 30. Sur le bourg de Bussy-Saint-Martin, les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli d'une densité comprise entre 65 et 80 unités par mètre carré.
- 31. Sur Rentilly, les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli d'une densité minimale de 22 unités par mètre carré.
- 32. Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 33. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures (lucarnes, châssis de toit...) n'excédant pas 25 % de la longueur de la toiture.
- 34. L'emploi de châssis de toit est interdit côté rue.
- 35. L'emploi de lucarnes rampantes et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

- 36. Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.
- 37. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.
- 38. Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'une haie vive ;
 - d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive ;

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie vive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux ;
- d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- 39.** Les cours communes identifiées sur le règlement graphique doivent être préservées. Elles doivent être constituées d'un revêtement non imperméabilisé. Le bitume est interdit.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 40.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- 41.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 42.** Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 15 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 43.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
- 44.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.
- 45.** Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés.
- 46.** Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 47.** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Stationnement

- 48.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

49. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

50. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

51. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

52. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

53. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Non réglementé
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement
	<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non règlementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	2 places minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non règlementé

54. Pour les ensembles d'habitations comportant 5 logements ou plus, les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés des visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 0,5 place de stationnement par logement. Ces places de stationnement ne peuvent pas être affectées à un usage privatif.

Pour les vélos

55. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- être clos et couvert ;
- être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- sans obstacle ;
- avec une rampe de pente maximale de 12 %.

56. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

57. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
- pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section UA3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 58.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 59.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 60.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 61.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies ;
 - présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 62.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 63.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 64.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 65.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 66.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

- 67.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 68.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 69.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- 70.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- 71.** L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- 72.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- 73.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 74.** Les eaux pluviales doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- 75.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

76. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

77. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

78. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux autres constructions du bourg de Bussy-Saint-Martin et du hameau de Rentilly.

La zone UB est concernée sur certains secteurs par des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section UB1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (1)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1) (2)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition		X (1)	

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
3. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
5. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (2) sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 000 mètres carrés de surface de plancher.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
7. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
8. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
9. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
10. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins

200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

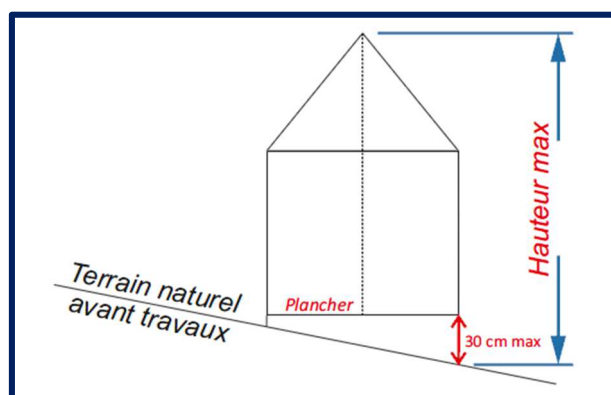
Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 11.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 12.** Les constructions principales et les annexes de 4 mètres de hauteur ou plus doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 13.** Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 10 mètres.

Emprise au sol

- 14.** L'emprise au sol maximale des constructions, exception faite des piscines, est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Hauteur

- 15.** La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture à pan est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
- 16.** La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture-terrasse ou une terrasse en attique est de R+1 dans la limite de 6 mètres.
- 17.** La hauteur maximale des constructions annexes accolées à la construction principale est de 5 mètres.
- 18.** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

19. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
20. Le traitement des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doit être en harmonie avec la construction principale.

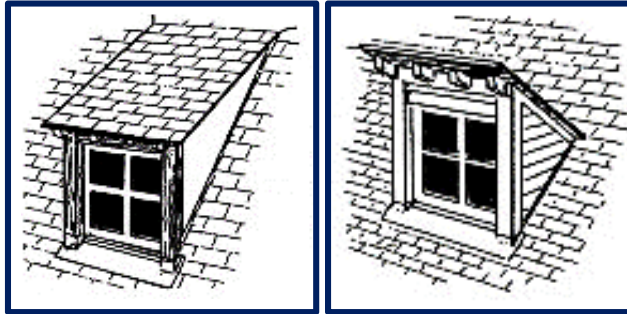
Concernant les façades :

21. Les murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux et avec les constructions avoisinantes.
22. Les murs des constructions doivent présenter un aspect soit :
 - grattés ou talochés ;
 - bois ;
 - pierre de pays en partie.
23. Les murs des constructions doivent présenter une couleur soit :
 - ton gris beige ;
 - ton ocre clair à beige rosé ;
 - ton ocre clair à beige ocré.
24. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).
25. L'emploi de pavés de verre translucides ou de vitraux est interdit côté rue.
26. L'emploi de tôle est interdit.
27. Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre elles et avec les constructions avoisinantes. Les volets doivent être de couleur soit verte, bleue, blanche, grise ou bordeaux.

Concernant les toitures :

28. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
29. Le corps principal des constructions principales doit être couvert d'une toiture composée de plusieurs pans sur une longueur minimale de 50 % avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
30. Dans le cas d'une unité foncière présentant une pente supérieure ou égale à 8 %, il peut être dérogé au point précédent 29 si cela favorise l'intégration de la construction principale dans le paysage.
31. Les toitures des extensions peuvent être plates.
32. Les toitures dites à la Mansart et « en pointe de diamant » sont interdites.
33. Les débords de toitures en pignon sont interdits.
34. Sur le bourg de Bussy-Saint-Martin, les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli d'une densité comprise entre 65 et 80 unités par mètre carré.
35. Sur Rentilly, les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli.
36. Les toitures des extensions et des éléments de jonction entre deux constructions peuvent être d'aspect verrier.

- 37. Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 38. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture (lucarnes, châssis de toit...) et n'excédant pas 25 % de la longueur de la toiture.
- 39. L'emploi de châssis de toit est interdit côté rue.
- 40. L'emploi de lucarnes rampantes et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

- 41. Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.
- 42. Les portails doivent être en métal ou en bois. La partie basse, si elle est pleine, ne doit pas excéder 2/3 de la hauteur du portail.
- 43. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Concernant les clôtures à l'alignement des voies :

- 44. Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'une haie vive ;
 - d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux ;
 - d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures à l'alignement des chemins :

- 45. Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'une haie vive ;
 - d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive.

Concernant les clôtures en limites séparatives situées en bordure du site classé :

- 46. Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'une haie vive avec baliveaux ;
 - d'un grillage vert doublé d'une haie vive avec baliveaux.

Concernant les clôtures pour les autres limites séparatives :

- 47.** Les clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 48.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- 49.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 50.** Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 51.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
- 52.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.
- 53.** Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés.
- 54.** Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 55.** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Stationnement

- 56.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.
- 57.** Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- 58.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

59. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

60. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

61. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Non réglementé
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	4 places minimum par logement
	<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	2 places minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non réglementé

- 62.** Pour les ensembles d'habitations comportant 5 logements ou plus, les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés des visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 0,5 place de stationnement par logement. Ces places de stationnement ne peuvent pas être affectées à un usage privatif.

Pour les vélos

- 63.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :
- être clos et couvert ;
 - être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
 - sans obstacle ;
 - avec une rampe de pente maximale de 12 %.
- 64.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- 65.** Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section UB3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 66.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 67.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 68.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 69.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
 - permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies ;
 - présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 70.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 71.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 72.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 73.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 74.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

- 75.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 76.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 77.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- 78.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- 79.** L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- 80.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- 81.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 82.** Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- 83.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 84.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 85.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 86.** Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à l'emprise actuelle d'infrastructures routières (A104), de la ligne A du RER, de transport de l'énergie électrique et de production d'eau potable.

La zone UE est concernée sur certains secteurs par un risque de retrait et gonflement des argiles faible.



Section UE1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Interdite</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Autorisée</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X		
	<i>Exploitation forestière</i>	X		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	X		
	<i>Hébergement</i>	X		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<i>Restauration</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>	X		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
	<i>Cinéma</i>	X		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			X
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Equipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
3. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
4. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
5. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
6. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

7. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant les façades :

8. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).
9. L'emploi de tôle est interdit.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

10. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
11. La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.

Stationnement

12. Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.
13. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
14. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

- 15.** Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- 16.** Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

Pour les vélos

- 17.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :
 - être clos et couvert ;
 - être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
 - sans obstacle ;
 - avec une rampe de pente maximale de 12 %.
- 18.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- 19.** Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures, pour les constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section UE3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 20.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 21.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 22.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 23.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
 - permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies ;
 - présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 24.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 25.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 26.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 27.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 28.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

29. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
30. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
31. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

32. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
33. L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
34. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

35. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

36. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
37. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 38.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 39.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone UJ correspond, pour le bourg de Bussy-Saint-Martin, aux fonds de parcelles situées au-delà d'une bande de 50 mètres par rapport à l'alignement de la rue des Sources, et pour le hameau de Rentilly, aux fonds de parcelles d'une profondeur de 20 mètres compté depuis la limite de la zone agricole le long de la rue du Met.

La zone UJ permet d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels et de préserver les covisibilités entre le bourg de Bussy-Saint-Martin et le hameau de Rentilly.

La zone UJ est concernée sur certains secteurs par des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section UJ1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
3. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Dans le tableau ci-dessus, pour les destinations identifiées par le (1), seules les constructions annexes des bâtiments d'habitation existants sur la même unité foncière sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
6. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
7. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
8. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
9. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section UJ2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

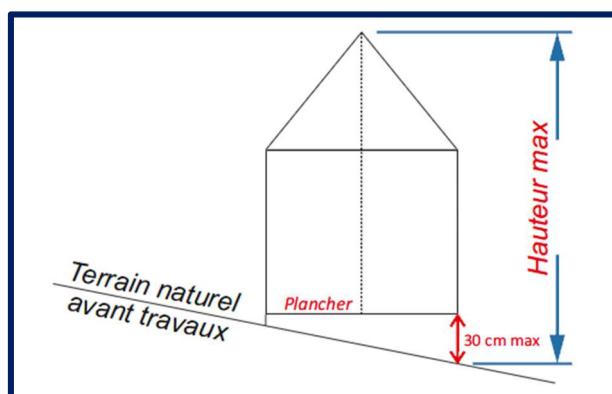
Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Implantation par rapport aux limites séparatives

10. Les annexes de 4 mètres de hauteur ou plus doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Emprise au sol

11. L'emprise au sol maximale des constructions annexes, exception faite des piscines, est de 20 mètres carrés.

Hauteur

12. La hauteur maximale des constructions annexes est de 5 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

13. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
14. Le traitement des constructions annexes accolées à la construction principale doit être en harmonie avec la construction principale.

Concernant les façades :

15. Les murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux et avec les constructions avoisinantes.
16. Les murs doivent être constitués :
 - de matériaux à enduire recouverts d'enduits grattés ou talochés de ton gris beige, ocre clair à beige rosé ou ocré ;
 - et/ou de bois en tout ou partie de ton gris beige, ocre clair à beige rosé ou ocré ;
 - et/ou de pierre de pays en partie.
17. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

18. L'emploi de tôle est interdit.

Concernant les toitures :

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

Caractéristiques des clôtures

20. Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.
21. Les portails doivent être en métal ou en bois. La partie basse, si elle est pleine, ne doit pas excéder 2/3 de la hauteur du portail.

22. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Concernant les clôtures à l'alignement des chemins :

23. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive.

Concernant les clôtures en limites séparatives situées en bordure du site classé :

24. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive avec baliveaux ;
- d'un grillage vert doublé d'une haie vive avec baliveaux.

Concernant les clôtures pour les autres limites séparatives :

25. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

26. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Méthode de calcul :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 1 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

27. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 80 % de la partie de l'unité foncière située en zone UJ.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

28. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.

29. La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

30. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

31. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Stationnement

32. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées.

Section UJ3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 33.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 34.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
 - permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies.
- 35.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 36.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 37.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 38.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 39.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- 40.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 41.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 42.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

43. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
44. L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
45. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

46. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

47. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
48. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 49.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 50.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

La zone UX1 est destinée à accueillir des constructions d'activités artisanales et de commerce de détail de moins de 1 000 mètres carrés de surface de plancher, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, des locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilés, des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, hors centre de congrès et d'exposition. Une partie de cette zone fait partie de la ZAC industrielle de Torcy, de la ZAC des Marchais et de la ZAC du Gué Langlois.

La zone UX2, comprise entre la ligne A du RER et la limite communale de Collégien et située à l'ouest de l'A104 est destinée à accueillir des constructions d'activités artisanales et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Cette zone fait partie de la ZAC du chemin de Croissy.

La zone UX3 fait partie de la ZAC industrielle de Torcy et est concernée par le réseau électrique stratégique. A ce titre, la construction de nouveaux bâtiments, l'extension des bâtiments existants et les annexes sont interdites.

Les zones UX sont concernées sur certains secteurs par un risque de retrait et gonflement des argiles faible.



Section UX1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	UX1, UX2, UX3		
	<i>Exploitation forestière</i>	UX1, UX2, UX3		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		UX1, UX2, UX3 (1)	
	<i>Hébergement</i>	UX1, UX2, UX3		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		UX1, UX3 (2)	UX2
	<i>Restauration</i>	UX1, UX3		UX2
	<i>Commerce de gros</i>			UX1, UX2, UX3
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>			UX1, UX2, UX3
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	UX1, UX2, UX3		
	<i>Cinéma</i>	UX1, UX2, UX3		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>			UX1, UX2, UX3
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			UX1, UX2, UX3
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	UX2		UX1, UX3
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	UX1, UX2, UX3		
	<i>Equipements sportifs</i>	UX1, UX2, UX3		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	UX1, UX2, UX3		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	UX2		UX1, UX3
	<i>Entrepôt</i>	UX2		UX1, UX3
	<i>Bureau</i>	UX2		UX1, UX3
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	UX1, UX2, UX3		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Dans la zone UX3, les nouvelles constructions (principales et annexes) et les extensions des constructions existantes qui ne sont pas nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont interdites.
3. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
4. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisés à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités.
5. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(2)** sont autorisés à condition de ne pas excéder plus de 1 000 mètres carrés de surface de plancher.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
7. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
8. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
9. Les constructions provisoires et à caractère précaire ne sont admises que pendant les périodes de travaux.
10. Les publicités et affichages autres que les sigles et raisons sociales sont interdites sur l'unité foncière et les clôtures.

Section UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

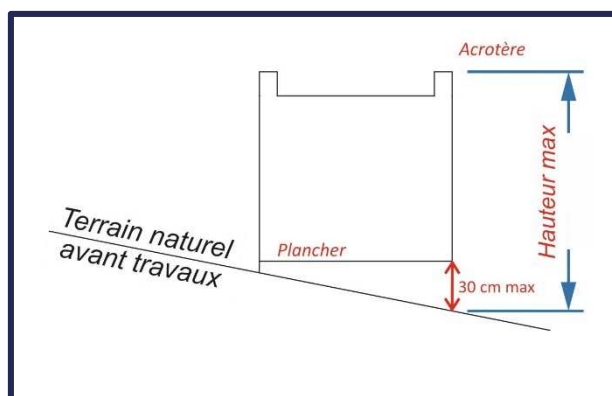
Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Hauteur

- 11.** En zone UX1 :
 - dans le secteur à hauteur limitée délimité au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres ;
 - dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions est de 11 mètres.
- 12.** En zone UX2, la hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- 13.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 14.** Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Concernant les façades :

- 15.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).
- 16.** Les façades doivent être traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs. L'utilisation du blanc pur comme couleur principale est interdite.

Concernant les toitures :

- 17.** Les toitures-terrasses doivent être dissimulées par un acrotère.
- 18.** Les édifices et matériels techniques (édicules de climatisation, rambardes de sécurité, ...) doivent faire partie intégrante du bâtiment.

Concernant les publicités, enseignes et le mobilier urbain :

- 19.** Les sigles et raisons sociales doivent faire partie intégrante du bâtiment.

Caractéristiques des clôtures

- 20.** En zone UX1 :
 - les clôtures doivent être en harmonie avec la construction principales ;
 - la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres ;
 - les barrières d'accès doivent être métallique et encadrées de murets ;
 - les murets peuvent recevoir les sigles et raisons sociales ;
 - les clôtures doivent être constituées de treillis soudés à mailles rectangulaires verticales de couleur vert foncé et de grille.

- 21.** En zone UX2, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 22.** Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- 23.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Méthode de calcul :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 0,5 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

- 24.** En zone UX1 :
- les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière ;
 - les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent occuper une superficie minimale de 10 % de l'unité foncière.
- 25.** En zone UX2, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables doivent occuper une superficie minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière située en zone UX2.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 26.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
- 27.** Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés des espaces publics par des plantations à feuillage persistant.
- 28.** Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 29.** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Stationnement

- 30.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

31. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.

32. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

33. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

34. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

35. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	- Entre 0 et 200 mètres carrés de surface de plancher : 1 place minimum par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher commencée.
	<i>Restauration</i>	- Entre 201 et 1 000 mètres carrés de surface de plancher : 1 place minimum par tranche de 60 mètres carrés de surface de plancher commencée.
	<i>Commerce de gros</i>	- Au-delà de 1 000 mètres carrés de surface de plancher : 1 place minimum par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher commencée.
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	- Les aires de stationnement ne doivent pas excéder 75 % de la surface de plancher.
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	

	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	2 places minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher
	<i>Entrepôt</i>	1 place minimum par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher
	<i>Bureau</i>	2 places minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée

36. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :

- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
- pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les vélos

37. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :

- être clos et couvert ;
- être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
- sans obstacle ;
- avec une rampe de pente maximale de 12 %.

38. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

39. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :

- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
- pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
- pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section UX3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 40.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 41.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 42.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 43.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
 - permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies ;
 - présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 44.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 45.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 46.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 47.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 48.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

49. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
50. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
51. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

52. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
53. L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
54. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

55. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

56. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
57. Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 58.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 59.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 60.** Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.
- 61.** Les antennes relais de téléphonie et les paraboles doivent être en harmonie avec l'environnement proche et leurs supports constitués par des mâts sans haubans.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'OAP du hameau de Rentilly.

La zone 1AU est concernée sur certains secteurs par des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section 1AU1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (1)	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X (1) (2)	
	Restauration		X (1)	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X (1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		X (1)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salle d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X (1)	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques esthétiques de cette zone.
3. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation délimités au règlement graphique, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
4. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisés à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
5. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (2) sont autorisés à condition de ne pas excéder 1 000 mètres carrés de surface de plancher.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
7. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
8. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
9. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
10. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins

200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section 1AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.

Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

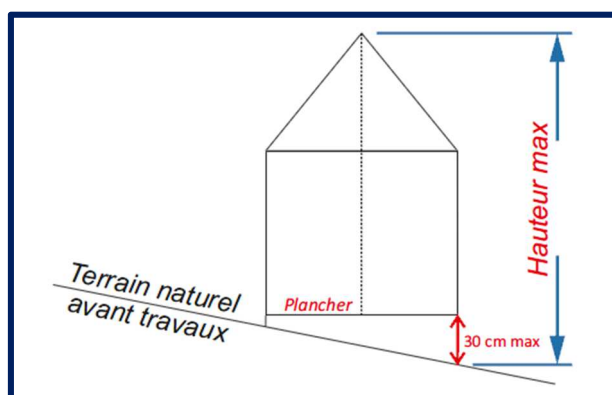
Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.

Méthode de calcul pour l'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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.

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 11.** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Implantation par rapport aux limites séparatives

- 12.** Les constructions principales et les annexes de 4 mètres de hauteur ou plus doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui ne joignent pas l'alignement de la voie).

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- 13.** Les constructions d'habitations principales non contiguës doivent être implantées entre elles avec un recul minimum de 10 mètres.

Emprise au sol

- 14.** L'emprise au sol maximale des constructions, exception faite des piscines, est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Hauteur

- 15.** La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture à pan est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
- 16.** La hauteur maximale des parties de constructions principales avec une toiture-terrasse ou une terrasse en attique est de R+1 dans la limite de 6 mètres.
- 17.** La hauteur maximale des constructions annexes accolées à la construction principale est de 5 mètres.
- 18.** La hauteur maximale des autres constructions annexes est de 4 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

19. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
20. Le traitement des extensions et des constructions annexes accolées à la construction principale doit être en harmonie avec la construction principale.

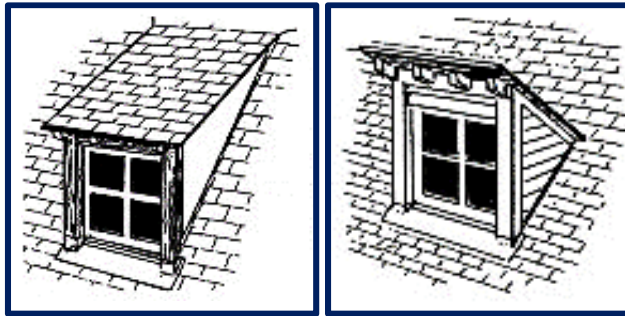
Concernant les façades :

21. Les murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux et avec les constructions avoisinantes.
22. Les murs doivent être constitués :
 - de matériaux à enduire recouverts d'enduits grattés ou talochés de ton gris beige, ocre clair à beige rosé ou ocré ;
 - et/ou de bois en tout ou partie de ton gris beige, ocre clair à beige rosé ou ocré ;
 - et/ou de pierre de pays en partie.
23. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).
24. L'emploi de pavés de verre translucides ou de vitraux est interdit côté rue.
25. L'emploi de tôle est interdit.
26. Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre elles et avec les constructions avoisinantes. Les volets doivent être de couleur soit verte, bleue, blanche, grise ou bordeaux.

Concernant les toitures :

27. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
28. Le corps principal des constructions principales doit être couvert d'une toiture composée de plusieurs pans sur une longueur minimale de 50 % avec des pentes comprises entre 35° et 45°.
29. Dans le cas d'une unité foncière présentant une pente supérieure ou égale à 8 %, il peut être dérogé au point précédent 29 si cela favorise l'intégration de la construction principale dans le paysage.
30. Les toitures des extensions peuvent être plates.
31. Les toitures dites à la Mansart et « en pointe de diamant » sont interdites.
32. Les débords de toitures en pignon sont interdits.
33. Sur Rentilly, les toitures des corps principaux des constructions principales doivent être recouvertes par des tuiles plates en terre cuite de ton brun vieilli.
34. Les toitures des extensions et des éléments de jonction entre deux constructions peuvent être d'aspect verrier.
35. Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles du domaine public.
36. L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture (lucarnes, châssis de toit...) et n'excédant pas 25 % de la longueur de la toiture.
37. L'emploi de châssis de toit est interdit côté rue.

38. L'emploi de lucarnes rampantes et de chiens-assis est interdit.



Lucarne rampante

Chien-assis

Caractéristiques des clôtures

39. Les portails doivent être en harmonie avec la clôture.

40. Les portails doivent être en métal ou en bois. La partie basse, si elle est pleine, ne doit pas excéder 2/3 de la hauteur du portail.

41. La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Concernant les clôtures à l'alignement des voies :

42. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'un grillage vert et doublé d'une haie vive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,90 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux ;
- d'un mur plein maçonné, en harmonie avec les façades de la construction principale.

Concernant les clôtures à l'alignement des chemins :

43. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive.

Concernant les clôtures en limites séparatives situées en bordure du site classé :

44. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive avec baliveaux ;
- d'un grillage vert doublé d'une haie vive avec baliveaux.

Concernant les clôtures pour les autres limites séparatives :

45. Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'une haie vive ;
- d'un grillage vert, avec ou sans soubassement d'une hauteur maximale de 0,20 mètres et doublé d'une haie vive.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 46. Les constructions doivent être raccordées aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- 47. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 48. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 30 % de l'unité foncière.

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 49. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
- 50. La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.
- 51. Les stockages de matériaux à ciel ouvert accompagnant les constructions à usage d'activités doivent être dissimulés.
- 52. Les citernes de toute nature ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 53. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Stationnement

- 54. Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.
- 55. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- 56. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

- 57. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

58. Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

59. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés doivent être conformes au tableau suivant :

Destination	Sous-destination	Nombre de places de stationnement
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Non réglementé
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	2 places minimum par logement
	<i>Hébergement</i>	1 place minimum par chambre
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	2 places minimum par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Restauration</i>	3 places minimum par tranche de 10 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	3 places minimum par tranche de 50 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	1 place minimum par chambre
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Non réglementé
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non réglementé
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	Non réglementé
	<i>Equipements sportifs</i>	Non réglementé
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non réglementé
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Bureau</i>	2 places minimum par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher commencée
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non réglementé

60. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés des visiteurs ne peuvent pas être inférieures à 2 places de stationnement par logement. Ces places de stationnement ne peuvent pas être affectées à un usage privatif.

Pour les vélos

- 61.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :
- être clos et couvert ;
 - être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
 - sans obstacle ;
 - avec une rampe de pente maximale de 12 %.
- 62.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- 63.** Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
 - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
 - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
 - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
 - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section 1AU3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 64.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- 65.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour suivant les normes de défense contre l'incendie en vigueur.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 66.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 67.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies ;
 - présenter une largeur minimale de 3,50 mètres.
- 68.** Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 69.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 70.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 71.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 72.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.

- 73.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 74.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 75.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- 76.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- 77.** L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- 78.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- 79.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 80.** Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- 81.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

82. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.

83. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

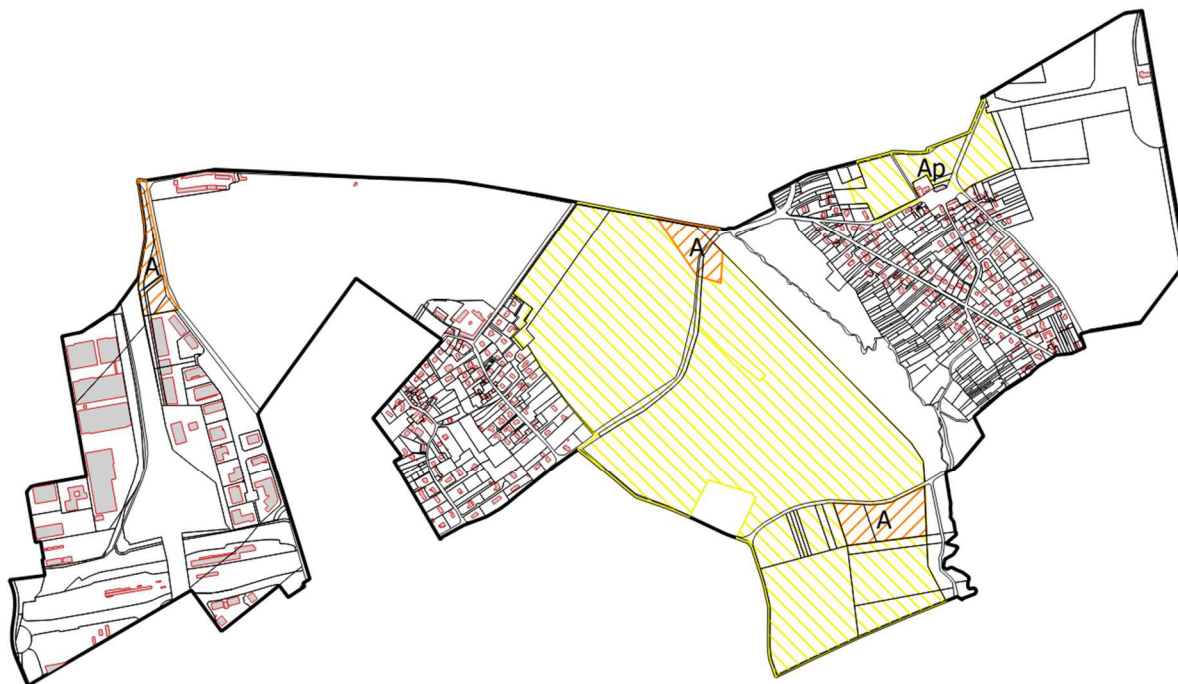
84. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap est destiné à être protégé en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone A et le secteur Ap sont concernés sur certains secteurs par des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section A1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

Destination	Sous-destination	Interdite	Autorisée sous conditions	Autorisée
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	Ap		A
	<i>Exploitation forestière</i>	A, Ap		
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	A, Ap		
	<i>Hébergement</i>	A, Ap		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	A, Ap		
	<i>Restauration</i>	A, Ap		
	<i>Commerce de gros</i>	A, Ap		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	A, Ap		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	A, Ap		
	<i>Cinéma</i>	A, Ap		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	A, Ap		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		A, Ap (1)	
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	A, Ap		
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	A, Ap		
	<i>Equipements sportifs</i>	A, Ap		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	A, Ap		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	A, Ap		
	<i>Entrepôt</i>	A, Ap		
	<i>Bureau</i>	A, Ap		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	A, Ap		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
3. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le **(1)** sont autorisées :
 - à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
 - à condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (exceptées les installations photovoltaïques au sol) ;
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
5. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
6. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
7. Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme sont interdits.
8. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
9. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

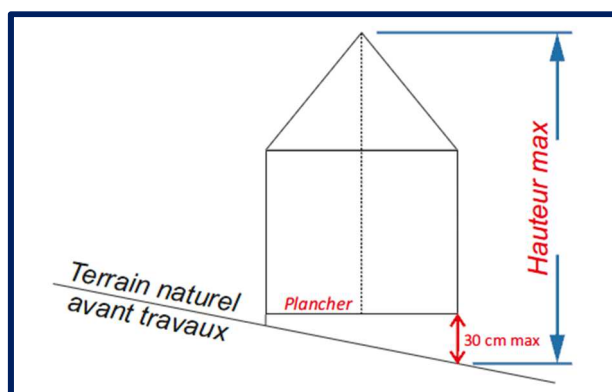
Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins

200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Hauteur

10. La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les

déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

11. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant les façades :

12. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).
13. L'emploi de tôle est interdit.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

14. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

15. Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.
16. La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

17. Les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

18. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
19. Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Stationnement

20. Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.

21. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
22. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

23. Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
24. Toute personne qui construit :
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

Pour les vélos

25. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :
 - être clos et couvert ;
 - être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
 - sans obstacle ;
 - avec une rampe de pente maximale de 12 %.
26. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
27. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures, pour les constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section A3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 28.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 29.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 30.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 31.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 32.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 33.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 34.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- 35.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 36.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 37.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- 38.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- 39.** L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- 40.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- 41.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 42.** Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- 43.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 44.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 45.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N doit être protégée en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

La zone NE est destinée aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les zones N et NE sont concernées sur certains secteurs par des zones humides et des zones potentiellement humides et par un risque de retrait et gonflement des argiles fort.



Section N1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Destinations et sous-destinations

1.

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Interdite</i>	<i>Autorisée sous conditions</i>	<i>Autorisée</i>
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	N, NE		
	<i>Exploitation forestière</i>			N
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	N, NE		
	<i>Hébergement</i>	N, NE		
<i>Commerce et activités de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	N, NE		
	<i>Restauration</i>	N, NE		
	<i>Commerce de gros</i>	N, NE		
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	N, NE		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	N, NE		
	<i>Cinéma</i>	N, NE		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	N	NE (1)	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		N (2) NE (1)	
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	N	NE (1)	
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	N	NE (1)	
	<i>Equipements sportifs</i>	N	NE (1)	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	N	NE (1)	
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	N, NE		
	<i>Entrepôt</i>	N, NE		
	<i>Bureau</i>	N, NE		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	N, NE		

L'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 est annexé au présent règlement.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du Code de l'urbanisme).

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2. Les usages et affectations des sols, constructions et activités doivent contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères et esthétiques de cette zone.
3. Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au règlement graphique, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
4. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (1) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Dans le tableau ci-dessus, les destinations identifiées par le (2) sont autorisées :
 - à titre exceptionnel, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans les espaces urbanisés ;
 - à condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (exceptées les installations photovoltaïques au sol) ;
 - dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
6. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant sont interdits.
7. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1^{er} de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont interdites.
8. Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.
9. Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme sont interdits.
10. Tout projet susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1 000 mètres carrés de zone potentiellement humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides conformément à la réglementation en vigueur.
11. Dans les zones humides, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation et de remblaiement sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des biens et des personnes ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de protection de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

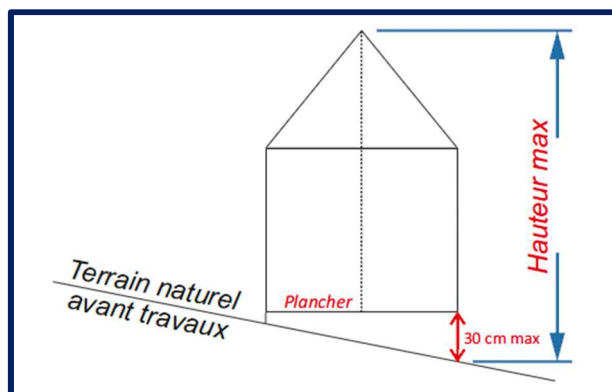
*Dans le cas où le projet impacterait plus de 1 000 mètres carrés de zone humide **avérée**, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.*

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Section N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Méthode de calcul pour la hauteur :

La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.), suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant** :



Cette section, hors stationnement, ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

Hauteur

12. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestiques des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les

déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- 13.** Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Concernant les façades :

- 14.** L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...).

- 15.** L'emploi de tôle est interdit.

Concernant les toitures :

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

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 17.** Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 18.** Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les haies, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. Une liste d'essences locales préconisées est annexée au présent règlement.

- 19.** La plantation d'espèces invasives listées en annexe est interdite.

Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

- 20.** Pour les éléments et secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
- l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.

- 21.** Pour les éléments et secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
- l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

- 22.** Les éléments et secteurs identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus.

Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

- 23.** Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- 24.** Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

Stationnement

- 25.** Le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos doit être assuré hors des voies publiques.
- 26.** Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
- 27.** La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.

Pour les véhicules motorisés

- 28.** Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- 29.** Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le type de recharge visée est la recharge normale, d'une durée de 6 à 8h. Le minimum de place à équiper est de 10 % de la totalité des places des aires de stationnement.

Pour les vélos

- 30.** Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent :
- être clos et couvert ;
 - être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable ;
 - sans obstacle ;
 - avec une rampe de pente maximale de 12 %.
- 31.** Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- 32.** Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures, pour les constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

Section N3 – Equipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 33.** Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 34.** Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
- 35.** Les accès doivent être aménagés de façon à :
- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie ;
 - dégager la visibilité vers les voies.

Desserte par les réseaux

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- 36.** Les raccordements des constructions aux réseaux doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires des réseaux.
- 37.** Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- 38.** La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

Conditions de desserte par le réseau public d'eau

- 39.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- 40.** Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- 41.** En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- 42.** Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement

- 43.** Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.
- 44.** L'évacuation des eaux usées autre que domestiques ou assimilées domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation pourra faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières du raccordement.
- 45.** Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

- 46.** En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- 47.** Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est interdit. En cas d'impossibilité technique et lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur l'unité foncière devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec une régulation des débits rejetés.
- 48.** Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0. de l'article R214-1 du Code de l'environnement doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.

En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale et conformément au SDAGE, des prescriptions limitant les rejets d'eaux pluviales peuvent être imposées par l'autorité compétente lors d'une construction nouvelle, lors de la restructuration ou de la réhabilitation lourde d'un immeuble existant.

Ces prescriptions tiennent compte des capacités de rétention d'eau de l'unité foncière en temps de pluie, des caractéristiques du sous-sol et des contraintes particulières d'exploitation des réseaux publics. Elles prennent la forme d'une limitation du débit rejeté ou d'une obligation d'abattement minimale pour une pluie de référence.

Dans toute la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le stockage des eaux suivi de leur restitution différée ne doit être envisagé que si les autres solutions techniques s'avèrent insuffisantes, après accord préalable de l'autorité compétente.

A l'appui de sa demande de branchement, le pétitionnaire fournit une notice précisant les aménagements et dispositifs envisagés pour respecter les prescriptions de l'autorité compétente, ainsi que leurs caractéristiques précises et les modalités de gestion prévues. Une note de calcul doit attester que l'objectif d'abattement ou de limitation du débit est bien atteint et justifie les dimensions des ouvrages.

Il appartient au pétitionnaire de se prémunir, par des dispositifs qu'il juge appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux de période de retour supérieure à celle de la pluie de référence des prescriptions fixées par l'autorité compétente.

- 49.** Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement ou du maire de la commune.
- 50.** Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux pluviales peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

Installations de collecte, de stockage et de traitement des eaux pluviales et de ruissellement en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du CGCT

Les prescriptions d'un zonage de l'assainissement établi en application de l'article L2224-10 du CGCT et adopté postérieurement à l'approbation du PLU, viendraient compléter les dispositions du présent article.

ANNEXES

Arrêté définissant les destinations et sous-destinations de constructions



JORF n°0274 du 25 novembre 2016
texte n° 51

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

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.
Objet : définition des 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.
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.
Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,
Arrête :

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 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.

Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

Liste des espèces invasives

Source : Seine-et-Marne Environnement

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

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

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

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

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2016/1141 DE LA COMMISSION

du 13 juillet 2016

adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil du 22 octobre 2014 relatif à la prévention et à la gestion de l'introduction et de la propagation des espèces exotiques envahissantes ⁽¹⁾, et notamment son article 4, paragraphe 1,

considérant ce qui suit:

- (1) Le règlement (UE) n° 1143/2014 dispose qu'une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union (ci-après la «liste de l'Union») doit être adoptée sur la base des critères fixés en son article 4, paragraphe 3, et remplir les conditions prévues en son article 4, paragraphe 6, qui prévoit que les coûts de mise en œuvre, le coût de l'inaction, le rapport coût/efficacité et les aspects socio-économiques doivent être dûment pris en compte.
- (2) La Commission a conclu, sur la base des éléments scientifiques disponibles et des évaluations des risques réalisées en vertu de l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014, que tous les critères énoncés à l'article 4, paragraphe 3, dudit règlement sont réunis pour les espèces exotiques envahissantes suivantes: *Baccharis halimifolia* L., *Cabomba caroliniana* Gray, *Callosciurus erythraeus* Pallas, 1779, *Corvus splendens* Viellot, 1817, *Eichhornia crassipes* (Martius) Solms, *Eriocheir sinensis* H. Milne Edwards, 1854, *Heracleum persicum* Fischer, *Heracleum sosnowskyi* Mandenova, *Herpestes javanicus* É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818, *Hydrocotyle ranunculoides* L. f., *Lagarosiphon major* (Ridley) Moss, *Lithobates (Rana) catesbeianus* Shaw, 1802, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet, *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H. Raven, *Lysichiton americanus* Hultén & St. John, *Muntingia calabura* L., *Muntingia calabura* L., *Myocastor coypus* Molina, 1782, *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc., *Nasua nasua* Linnaeus, 1766, *Orconectes limosus* Rafinesque, 1817, *Orconectes virilis* Hagen, 1870, *Oxyura jamaicensis* Gmelin, 1789, *Pacifastacus leniusculus* Dana, 1852, *Parthenium hysterophorus* L., *Percottus glenii* Dybowski, 1877, *Persicaria perfoliata* (L.) H. Gross (*Polygonum perfoliatum* L.), *Procambarus clarkii* Girard, 1852, *Procambarus fallax* (Hagen, 1870) f. *virginialis*, *Procyon lotor* Linnaeus, 1758, *Pseudorasbora parva* Temminck & Schlegel, 1846, *Pueraria montana* (Lour.) Merr. var. *lobata* (Willd.) (Pueraria lobata (Willd.) Ohwi), *Sciurus carolinensis* Gmelin, 1788, *Sciurus niger* Linnaeus, 1758, *Tamias sibiricus* Laxmann, 1769, *Threskiornis aethiopicus* Latham, 1790, *Trachemys scripta* Schoepff, 1792, *Vespa velutina nigrithorax* de Buysson, 1905.
- (3) La Commission a également conclu que ces espèces exotiques envahissantes remplissent toutes les conditions énoncées à l'article 4, paragraphe 6, du règlement (UE) n° 1143/2014. En particulier, certaines de ces espèces sont déjà établies sur le territoire de l'Union, et même déjà largement répandues dans certains États membres, et il peut être impossible dans certains cas de supprimer ces espèces de manière efficace étant donné les coûts que cela engendrerait. Il y a lieu néanmoins d'inscrire ces espèces sur la liste de l'Union car d'autres mesures d'un bon rapport coût/efficacité peuvent être mises en œuvre pour éviter de nouvelles introductions ou la propagation sur le territoire de l'Union, pour encourager la détection précoce et l'éradication rapide de ces espèces-là où elles ne sont pas encore présentes ou ne sont pas encore largement répandues, et pour assurer leur gestion, selon les circonstances particulières des États membres concernés, y compris par la pêche, la chasse et la capture, ou par tout autre type de récolte en vue de la consommation ou de l'exportation desdites espèces, à condition que ces activités soient réalisées dans le cadre d'un programme de gestion national.
- (4) Les mesures prévues au présent règlement sont conformes à l'avis du comité sur les espèces exotiques envahissantes,

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

Article premier

La liste figurant à l'annexe du présent règlement constitue la liste initiale des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément à l'article 4, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 1143/2014.

⁽¹⁾ JOL 317 du 4.11.2014, p. 35.

Article 2

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 13 juillet 2016.

Par la Commission

Le président

Jean-Claude JUNCKER

ANNEXE

LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES PRÉOCCUPANTES POUR L'UNION

Espèces	Codes NC pour les spécimens vivants	Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire	Catégories de produits connexes
(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	ex 0602 90 49	ex 0602 90 45 (boutures racinées et jeunes plants) ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Cabomba caroliniana</i> Gray	ex 6029050	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Callosciurus erythraeus</i> Pallas, 1779	ex 0106 19 00	—	
<i>Corvus splendens</i> Vieillot, 1817	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Eichhornia crassipes</i> (Martius) Solms	ex 0602 90 50	ex 1209 30 00 (semences)	
<i>Eriochoir sinensis</i> H. Milne Edwards, 1854	ex 0306 24 80	—	
<i>Heracleum persicum</i> Fischer	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(6)
<i>Heracleum sosnowskyi</i> Mandenova	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Herpestes javanicus</i> É. Geoffroy Saint-Hilaire, 1818	ex 0106 19 00	—	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	ex 0602 90 50	—	
<i>Lithobates (Rana) catesbeianus</i> Shaw, 1802	ex 0106 90 00	—	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Lysichiton americanus</i> Hultén and St. John	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Muntingia reevesi</i> Ogilby, 1839	ex 0106 19 00	—	
<i>Myocastor coypus</i> Molina, 1782	ex 0106 19 00	—	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Nasua nasua</i> Linnaeus, 1766	ex 0106 19 00	—	
<i>Orconectes limosus</i> Rafinesque, 1817	ex 0306 29 10	—	
<i>Orconectes virilis</i> Hagen, 1870	ex 0306 29 10	—	

(i)	(ii)	(iii)	(iv)
<i>Oxyura jamaicensis</i> Gmelin, 1789	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Pacifastacus leniusculus</i> Dana, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Parthenium hysterophorus</i> L.	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (7)
<i>Percottus glenii</i> Dybowski, 1877	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Persicaria perfoliata</i> (L.) H. Gross (<i>Polygonum perfoliatum</i> L.)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	(5), (11)
<i>Procambarus clarkii</i> Girard, 1852	ex 0306 29 10	—	
<i>Procambarus fallax</i> (Hagen, 1870) f. <i>virginalis</i>	ex 0306 29 10	—	
<i>Procyon lotor</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Pseudomys parva</i> Temminck & Schlegel, 1846	ex 0301 99 18	ex 0511 91 90 (œufs de poisson fertiles destinés à l'éclosion)	(1), (2), (3), (4)
<i>Pueraria montana</i> (Lour.) Merr. var. <i>lobata</i> (Willd.) (<i>Pueraria lobata</i> (Willd.) Ohwi)	ex 0602 90 50	ex 1209 99 99 (semences)	
<i>Sciurus carolinensis</i> Gmelin, 1788	ex 0106 19 00	—	
<i>Sciurus niger</i> Linnaeus, 1758	ex 0106 19 00	—	
<i>Tamias sibiricus</i> Laxmann, 1769	ex 0106 19 00	—	
<i>Threskiornis aethiopicus</i> Latham, 1790	ex 0106 39 80	ex 0407 19 90 (œufs fertilisés destinés à l'incubation)	
<i>Trachemys scripta</i> Schoepff, 1792	ex 0106 20 00	—	
<i>Vespa velutina nigrithorax</i> de Buysson, 1905	ex 0106 49 00	—	(8), (9), (10)

Notes relatives au tableau:

Colonne (i): Espèces

Cette colonne indique le nom scientifique de l'espèce. Les synonymes figurent entre parenthèses.

Colonne (ii): Codes NC pour les spécimens vivants

Cette colonne indique les codes de la nomenclature combinée (NC) pour les spécimens vivants. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

La nomenclature combinée, établie par le règlement (CEE) n° 2658/87, est fondée sur le système harmonisé mondial de désignation et de codification des marchandises (ci-après le «SH») élaboré par le Conseil de coopération douanière, devenu l'Organisation mondiale des douanes, et institué par la convention internationale conclue à Bruxelles le 14 juin 1983, laquelle a été approuvée au nom de la Communauté économique européenne par la décision 87/369/CEE du Conseil ⁽¹⁾ (ci-après la «convention sur le SH»). La nomenclature combinée reprend les positions et sous-positions à six chiffres du SH, seuls les septième et huitième chiffres forment des subdivisions qui lui sont propres.

Dans les cas où seuls certains produits spécifiques relevant d'un code à quatre, six ou huit chiffres doivent faire l'objet de contrôles et où aucune subdivision spécifique de ce code n'existe dans la NC, la mention «ex» figure devant le code (par exemple ex 0106 49 00, le code NC 0106 49 00 comprenant tous les autres insectes et pas uniquement les espèces d'insectes figurant dans le tableau).

Colonne (iii): Codes NC pour les constituants susceptibles de se reproduire

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes de la nomenclature combinée pour les constituants de l'espèce qui peuvent se reproduire. Voir également la note de la colonne (ii). Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne sont soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014.

Colonne (iv): Catégories de produits connexes

Cette colonne indique, le cas échéant, les codes NC des marchandises auxquelles les espèces exotiques envahissantes sont généralement associées. Les marchandises classées sous les codes NC indiqués dans cette colonne ne sont pas soumises à des contrôles officiels en vertu de l'article 15 du règlement (UE) n° 1143/2014. Voir également la note de la colonne (ii). En particulier, les chiffres mentionnés dans la colonne (iv) se rapportent aux codes NC suivants:

- (1) 0301 11 00: Poissons d'ornement d'eau douce
- (2) 0301 93 00: Carpes (*Cyprinus carpio*, *Carassius carassius*, *Ctenopharyngodon idellus*, *Hypophthalmichthys* spp., *Cirrhinus* spp., *Mylopharyngodon piceus*)
- (3) 0301 99 11: Saumons du Pacifique (*Oncorhynchus nerka*, *Oncorhynchus gorbuscha*, *Oncorhynchus keta*, *Oncorhynchus tshawytscha*, *Oncorhynchus kisutch*, *Oncorhynchus masou* et *Oncorhynchus rhodurus*), saumons de l'Atlantique (*Salmo salar*) et saumons du Danube (*Hucho hucho*)
- (4) 0301 99 18: Autres poissons d'eau douce
- (5) ex 0602: Végétaux destinés à la plantation dans un milieu de culture
- (6) 1211 90 86: Autres plantes et parties de plantes (y compris graines et fruits) des espèces utilisées principalement en parfumerie, en médecine ou à usages insecticides, parasitocides ou similaires, frais ou secs, même coupés, concassés ou pulvérisés
- (7) ex 2530 90 00: Sol et milieu de culture
- (8) 4401: Bois de chauffage en rondins, bûches, ramilles, fagots ou sous formes similaires; bois en plaquettes ou en particules; sciures, déchets et débris de bois, même agglomérés sous forme de bûches, briquettes, boulettes ou sous formes similaires
- (9) 4403: Bois bruts, même écorcés, désaubierés ou équarris
- (10) ex 6914 90 00: Pots en céramique pour le jardinage
- (11) ex Chapitre 10: Semences de céréales destinées à l'ensemencement

⁽¹⁾ JOL 198 du 20.7.1987, p. 1.



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 1/2 (liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Pommier	Barré		Longue		Couteau, jus	Rouge	Moyen		Tardive	Vegeter plein vent	Tendre, juteux, peu sucrés, assez parfumés
Pommier	Barre à grappe		Longue		Jus	Blanc-vert/rouge	Petit	Tardive	Tardive	Vegeter plein vent	Ferme, fins, juteux, légèrement sucrés, acide
Pommier	Barre au baccard	Arondi	Longue		Cuisson, jus	Rouge/jaune		Fin	Fin Mai	Vegeter plein vent	Fine, fins juteux, très peu parfumés
Pommier	Belle de sacrimontier	Arondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune		Hiver	Fin Mai	Vegeter plein vent	Assez fins, juteux, assez sucrés, assez parfumés
Pommier	Belle fille	Arondi	Moyenne		Couteau, jus	Rouge et jaune	Gros	Automne/début Hiver	Mi-Mai	Vegeter plein vent	Fine, juteuse, croquante, acidulée, sucrée
Pommier	Belle Joséphine de S&M	Arondi	Moyenne		Cuisson	Jaune/paille/rouge	Moyen à assez gros	Décembre à Mars	Mi-Mai	Vegeter plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée, un peu acidulée
Pommier	Bondy	Arondi			Couteau, jus	Jaune/orange		Fin Octobre/début Nov.	Mi-Mai	Vegeter plein vent	Fine, croquante, juteuse, légèrement sucrée, parfumée
Pommier	Bondy de Brie					Vert		Hiver		Vegeter plein vent	Blanche
Pommier	Bondy de Vilbert					Jaune/vert				Vegeter plein vent	Fine, très tendre, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Calville de Dantzig	Arondi	Longue	Assez vigoureux	Couteau (b), cuisson (b), jus	Rouge et jaune	Moyen	Octobre/décembre	Mi-Mai	Vegeter plein vent	Ferme, juteuse, sucrée, acidulée
Pommier	Châtaigner	Arondi	Longue	Rustique	Couteau, jus	Jaune et rouge	Petit	Fin Octobre		Vegeter plein vent	Fine, très juteuse, très sucrée, parfumée
Pommier	Collay		Longue	Rustique. Peu sensible	Couteau, jus	Jaune	Moyen	Décembre/Mars		Vegeter plein vent	Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu gris		Longue	Résiste bien aux maladies	Couteau (b), cuisson (b)	Rouge/jaune	Petit à moyen	Novembre à Avril	Très tardive	Vegeter plein vent	Fine, ferme, sucrée, parfumée
Pommier	Court Pendu rouge		Longue		Jus	Rouge/jaune	Gros	Novembre/Mars	Tardive	Vegeter plein vent	Croquante, juteuse, parfumée, sucrée
Pommier	Dette					Rouge et jaune		Automne/hiver		Vegeter plein vent	Fine, juteuse, croquante, sucrée, parfumée
Pommier	Dette violette										
Pommier	De Crignon		Longue		Couteau (b), cuisson (b)	Jaune et rouge	Très Gros	Hiver		Naine	Tendre, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Épi		Longue		Couteau (b), cuisson (b), jus	Rouge et jaune	Moyen	Hiver		Vegeter plein vent	Fine, tendre, juteux, sucrés, parfumés
Pommier	Fleur de					Rouge et jaune		Hiver	Tardive	Vegeter plein vent	Fine, tendre, juteux, très sucrés, très parfumés
Pommier	Fléau		Moyenne	Très vigoureux		Rouge	Gros	Janvier/Mai	Mai	Vegeter plein vent	Juteux, assez sucrés, parfumés, acidulés
Pommier	Geonville										
Pommier	Gros Barré		Longue	Rustique	Cuisson (b)	Vert		Décembre/Mars		Vegeter plein vent	Sucrée, un peu acidulée, peu parfumée
Pommier	Gros Locard										
Pommier	Hochet										
Pommier	Hollande					Jaune et rouge		Hiver		Vegeter plein vent	Juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Joannette					Jaune/orange		Fin Automne/hiver		Vegeter plein vent	Ferme, croquante, juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Marie-Madeleine										
Pommier	Maugerthuis				Couteau, jus	Jaune/vert	Petit	Automne/hiver		Vegeter plein vent	peau rugueuse
Pommier	Michelette				Cuisson	Rouge, jaune/vert	Très Gros	Novembre	Mi-Mai	Vegeter plein vent	Sucrée, parfumée
Pommier	Nouvelle France	Elnocé		Moyennement vigoureux	Couteau, cuisson, jus	Jaune/rouge	Forme plate	Octobre/Janvier		Vegeter plein vent	Fine, très juteuse, sucrée, parfumée
Pommier	Pépin					Rouge et jaune	Petit à moyen	Automne/hiver		Vegeter plein vent	Ferme, croquante, peu juteuse, peu sucrée, parfumée
Pommier	Ravillac										
Pommier	Rosa					Rouge		Fin Automne/hiver		Vegeter plein vent	Juteux, peu sucrés, parfumés
Pommier	Rouge de Bourron		Longue		Couteau, jus	Jaune/orange		Hiver	Tardive	Vegeter plein vent	Douce, sucrée, un peu réticée
Pommier	Rouzeau										
Pommier	Saint-Gerard					Jaune, vert/rouge				Vegeter plein vent	Cassante, peu juteuse, sucrée, peu acidulée
Pommier	Saint-Jacques									Vegeter plein vent	Fine, juteuse, sucrée, peu parfumée
Pommier	Tébau										
Pommier	Vérité					Rouge et jaune	Très Gros	Fin Février		Vegeter plein vent	
Pommier	Vincent					Rouge		Fin Automne/hiver		Vegeter plein vent	



Fruitiers locaux de Seine-et-Marne 2/2
(liste des croqueurs de pommes – www.croqueursdepommes77.fr)

Type de fruitier	Variété	Port	Conservation	Rusticité/ Maladies	Usage	Couleur du fruit	Taille fruit et productivité	Maturité	Période de floraison	Commentaires	Texture et goût de la chair
Poirier	Angléterre			Vigoureux	Jus	Vert				Plein vert	Âpre, acide
Poirier	Angèle										
Poirier	Belle-Etoile										
Poirier	Bonne-Etoile				Jus	Jaune, verdâtre					Ferme à dure, bien juteuse, parfumée
Poirier	Caris				Cuisson	Jaune doré	Moyen	août			Blanche, dure, coccaante, astringente
Poirier	Charcot										
Poirier	Chenet				Jus						
Poirier	Crole (non Sauger)										
Poirier	De Carrière										
Poirier	De Dieu										
Poirier	De Foin										
Poirier	Delorme										
Poirier	Latte										
Poirier	Laurier blanc										
Poirier	Mascot										
Poirier	Madeleine		Faible			Jaune citron, Roux à broncé	Petit, productif Moyen	Fin Juil. à cueillir vert Mi-Octobre à Novembre Fin Nov. à fin Janvier			Juteuse, acidulée, sucrée, fondante
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver				Cuisson						
Poirier	Matin Sec de Protais				Cuisson	Faive/Marron					Cassante, sucrée
Poirier	Morou										
Poirier	Olivier										
Poirier	Rigobert										
Poirier	Verger										
Pruiner	Mirabelle	Erigé			Couteau, cuisson	Jaune Vert	Petit Assez gros	Août à Septembre Fin Juillet/ début Août	Mars-avril Mars-avril	Plein vert	Jaune Jaune/vert, juteuse, sucrée
Pruiner	Reine-Claude	Erigé		Rustique							

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par Seine-et-Marne environnement dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges		Tourbières
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Lexique

Alignement

L'alignement correspond aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et la ou les voies et emprises publiques.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.